

Omgevingsplan gemeente Ede (omzetting doelgroepenverordening)

De gemeenteraad van gemeente Ede,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 juni 2026 met zaaknummer 518733;

Overwegende dat:

- de gemeente op basis van artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving sturing kan geven aan de realisatie, instandhouding en doelgroepen voor specifiek omschreven woningbouwcategorieën.
- voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 deze sturing werd vormgegeven in privaatrechtelijke overeenkomsten, bestemmingsplannen en de doelgroepenverordening.
- de doelgroepenverordening alleen nog van toepassing is op aangewezen woningbouwcategorieën die voor 1 januari 2024 als ontwerp ter inzage zijn gelegd en dat voor nieuwe woningbouwplannen een regeling moet worden opgenomen in het Omgevingsplan gemeente Ede.
- het gewenst is om de doelgroepenverordening nu om te zetten naar het Omgevingsplan gemeente Ede, zodat daarmee op één plek de juridische regels komen te staan voor de oude situaties en nieuwe woningbouwplannen.

Besluit;

Artikel I

"Omgevingsplan gemeente Ede" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking per 10-08-2026

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Ede, d.d 2 juli 2026

de griffier,

de voorzitter,

M.L. Engelsman

mr. L.J. Verhulst

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Hoofdstuk 21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 21 **Sturen op woonsegmenten (doelgroepenverordening)**

[Gereserveerd]

Artikel 21.1 (toepassingsbereik en oogmerk)

1. Hoofdstuk 21 is van toepassing op aangewezen woningbouwcategorieën in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en de aangewezen gevallen zoals opgenomen in artikel 21.2 en 21.3. Daarnaast is deze afdeling van toepassing op nieuwe woningbouwplannen waarvoor op grond van artikel 13.11, eerste lid van de Omgevingswet kosten moeten worden verhaald.
2. De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:
 - a. het bieden van voldoende betaalbare woonruimte; en
 - b. het bereiken en in stand houden van een gevarieerd aanbod aan woonruimte voor verschillende doelgroepen.

Artikel 21.2 (aanwijzing en instandhoudingstermijn woonsegmenten op kavelniveau)

1. Ter plaatse van de werkingsgebied sociale huurwoning moet een eigenaar of zakelijk gerechtigde er voor zorgen dat de sociale huurwoning alleen wordt verhuurd aan de doelgroep zoals bepaald in artikel 21.4 en gedurende een termijn van ten minste 25 jaren voor deze doelgroep beschikbaar blijft, waarbij de termijn wordt gerekend vanaf de datum na eerste ingebruikname.
2. Ter plaatse van de werkingsgebied huurwoning voor middenhuur moet een eigenaar of zakelijk gerechtigde er voor zorgen dat de huurwoning voor middenhuur alleen wordt verhuurd aan de doelgroep zoals bepaald in artikel 21.5 en gedurende een termijn van ten minste 15 jaren voor deze doelgroep beschikbaar blijft, waarbij de termijn wordt gerekend vanaf de datum van eerste ingebruikname. Indien de eerste ingebruikname van deze woning is gestart vóór 20 april 2022, bedraagt de instandhoudingstermijn 12 jaar.
3. Ter plaatse van de werkingsgebied sociale koopwoning laag moet een eigenaar of zakelijk gerechtigde er voor zorgen dat de sociale koopwoning laag alleen wordt verkocht aan de doelgroep zoals bepaald in artikel 21.6 en gedurende een termijn van 10 jaar voor deze doelgroep beschikbaar blijft, waarbij de termijn wordt gerekend vanaf de datum na eerste ingebruikname. Heruitgifte van een sociale koopwoning laag vindt binnen deze termijn plaats aan de doelgroep zoals bepaald in artikel 21.6.
4. Ter plaatse van de werkingsgebied sociale koopwoning hoog moet een eigenaar of zakelijk gerechtigde er voor zorgen dat de sociale koopwoning hoog alleen wordt verkocht aan de doelgroep zoals bepaald in artikel 21.7 en gedurende een termijn van 1 jaar voor deze doelgroep beschikbaar blijft, waarbij de termijn wordt gerekend vanaf de datum na eerste ingebruikname.

Artikel 21.3 (aanwijzing en instandhoudingstermijn woonsegmenten op gebiedsniveau)

1. Voor zover de realisatie en instandhouding van specifieke woningbouwcategorieën zijn opgenomen in een privaatrechtelijke overeenkomst, bestemmingsplan, projectafwijkingbesluit of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is:
 - a. het bepaalde in artikel 21.2, eerste lid van overeenkomstige toepassing op een woning die als 'sociale huurwoning' is aangewezen en in gebruik is genomen;
 - b. het bepaalde in artikel 21.2, tweede lid van overeenkomstige toepassing op een woning die als 'huurwoning voor middenhuur' is aangewezen en in gebruik is genomen;
 - c. het bepaalde in artikel 21.2, derde lid van overeenkomstige toepassing op een woning die als 'sociale koopwoning laag' is aangewezen en in gebruik is genomen;
 - d. het bepaalde in artikel 21.2, vierde lid van overeenkomstige toepassing op een woning die als 'sociale koopwoning hoog' is aangewezen en in gebruik is genomen.

2. Gereserveerd voor gebiedsontwikkelingen.

Artikel 21.4 (sociale huurwoning: doelgroep en prijsgrens)

1. De doelgroep voor een sociale huurwoning is een huishouden dat op het moment van start van de inschrijfprocedure van de desbetreffende woning een huishoudinkomen heeft dat niet hoger is dan de inkomensgrens sociale huur.
2. De huurprijsgrens voor een sociale huurwoning bedraagt gedurende de instandhoudingstermijn maximaal de aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

Artikel 21.5 (middenhuur woning: doelgroep en prijsgrens)

1. De doelgroep voor een huurwoning voor middenhuur is een huishouden dat in het jaar voorafgaand aan het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning een gezamenlijk huishoudinkomen heeft van maximaal € 70.149,- bruto voor eenpersoonshuishoudens en maximaal € 93.531,- bruto voor meerpersoonshuishoudens. .
2. De huurprijsgrens voor een huurwoning voor middenhuur bedraagt bij elke aanvang gedurende de instandhoudingstermijn ten minste het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en heeft als bovengrens maximaal € 1228,07 per maand (prijsspeil 1 januari 2026).
3. De bovengrens zoals bedoeld in het tweede lid wordt met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd met het percentage waarmee het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag wordt gewijzigd, zoals bepaald in artikel 1 van het Besluit Woningbouwimpuls 2020.

Artikel 21.6 (sociale koopwoning laag: doelgroep en prijsgrens)

1. De doelgroep voor een sociale koopwoning laag is een huishouden dat in het jaar voorafgaand aan het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning een gezamenlijk huishoudinkomen heeft van maximaal € 70.000,- bruto.
2. De koopprijsgrens v.o.n. (Vrij op naam) voor een sociale koopwoning laag bedraagt gedurende de instandhoudingstermijn maximaal € 295.000,- (prijsspeil 2026). Deze koopprijs mag met ingang van elk kalenderjaar worden gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex.
3. De koper van een sociale koopwoning laag dient de sociale koopwoning zelf te gaan bewonen.

Artikel 21.7 (sociale koopwoning hoog: doelgroep en prijsgrens)

1. De doelgroep voor een sociale koopwoning hoog is een huishouden dat in het jaar voorafgaand aan het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning een gezamenlijk huishoudinkomen heeft van maximaal € 95.000,- bruto.
2. De koopprijsgrens v.o.n. (vrij op naam) voor een sociale koopwoning hoog bedraagt gedurende de instandhoudingstermijn maximaal € 420.000,- (prijsspeil 2026). Deze koopprijs wordt elk jaar bij ministeriële regeling geïndexeerd op grond van het Besluit Woningbouwimpuls 2020.
3. De koper van een sociale koopwoning hoog dient de sociale koopwoning zelf te gaan bewonen.

Artikel 21.8 (meldingsplicht: inkomenstoets sociale koop)

1. De verkoper van een sociale koopwoning (laag en hoog) doet tien werkdagen voorafgaand aan de verkoop van de sociale koopwoning een melding en toont daarbij aan dat wordt voldaan aan de inkomensgrenzen zoals bedoeld in de artikelen 21.6 en 21.7.
2. Bij de melding worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. procedurebeschrijving en marketinggegevens van de verkoop waaruit in ieder geval blijkt dat de woningen zijn bedoeld voor specifieke doelgroepen;
 - b. een overzicht van de geselecteerde potentiële kopers door de verkoper;
 - c. een verklaring van de verkoper dat wordt voldaan aan de inkomensgrens zoals bepaald in artikel 21.6 of 21.7;

3. Zo nodig worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt van de potentiële koper:
 - a. werkgeversverklaring(en);
 - b. loonstrook van maximaal 2 maanden oud;
 - c. jaarpagave van het voorgaande jaar;
 - d. inkomensverklaring van de belastingdienst (IB60)
 - e. een kopie van een geldig legitimatiebewijs.
4. Op het moment dat de gegevens zoals bedoeld in het derde lid worden gevraagd voor de beoordeling draagt het bevoegd gezag zorg voor een procesbeschrijving in het verwerkingsregister AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming).

Artikel 21.9 (informatieplicht: zelfbewoning sociale koop)

De verkoper van een sociale koopwoning (laag en hoog) informeert het bevoegd gezag binnen vier weken na de juridische levering aan wie de sociale koopwoning is verkocht en stuurt daarbij een kopie van de notariële akte van levering mee.

Artikel 21.10 (informatieplicht: inkomenstoets en huurprijs sociale huur en middenhuur)

1. Voorafgaand aan de ondertekening van elke huurovereenkomst verklaart de verhuurder, met uitzondering van de woningcorporaties, dat het inkomen van de huurder is getoetst aan het bepaalde in artikel 21.4 of 21.5.
2. De verhuurder bewaart de gegevens waaruit blijkt dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 21.4 en 21.5 gedurende de instandhoudingstermijn zoals is bepaald in artikel 21.2 of 21.3.
3. De verhuurder, met uitzondering van de woningcorporaties, overlegt gedurende de instandhoudingstermijn jaarlijks een overzicht aan burgemeester en wethouders om aan te tonen dat de huurprijzen in overeenstemming zijn met het bepaalde in artikel 21.4 of 21.5.

Artikel 21.11 (differentiatie woningbouw: nieuwe ontwikkelingen)

1. Voor woningbouwontwikkelingen moet een gedifferentieerd woningbouwprogramma worden gerealiseerd conform de doelstellingen zoals opgenomen in artikel 21.1, tweede lid. Het college van burgemeester en wethouders legt in de beleidsregel 'prijsgrenzen en woningbouwprogrammering gemeente Ede' de uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering vast met betrekking tot nieuwe woningbouwplannen.
2. De in het eerste lid genoemde beleidsregel is van toepassing op een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een wijziging van het omgevingsplan waarin nieuwe woningbouw wordt mogelijk gemaakt.

B

Na het lichaam wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<i><u>huurwoning voor middenhuur</u></i>	<u>/join/id/regda-ta/gm0228/2026/e784eed53c324b008d51dded8c14dd1b/nld@2026-06-30;06192536</u>
<i><u>sociale huurwoning</u></i>	<u>/join/id/regda-ta/gm0228/2026/fc838c999b274990b0e238ac142d16f6/nld@2026-06-30;06192536</u>
<i><u>sociale koopwoning hoog</u></i>	<u>/join/id/regda-ta/gm0228/2026/5590173167664a1086ec501a0ebccc29/nld@2026-06-30;06192536</u>
<i><u>sociale koopwoning laag</u></i>	<u>/join/id/regda-ta/gm0228/2026/4c19a97c859747ad8c2f2624e4168678/nld@2026-06-30;06192536</u>

C

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN

Voor de toepassing van hoofdstuk 22 wordt verstaan onder:

<i>aansluitafstand:</i>	afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;
<i>Activiteitenbesluit-bedrijventerrein:</i>	cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in het omgevingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein of een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
<i>AS SIKB 2000:</i>	AS SIKB 2000: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018;
<i>bebouwingsgebied:</i>	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
<i>BRL SIKB 2000:</i>	BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;
<i>BRL SIKB 7000:</i>	BRL SIKB 7000: Beoordelingsrichtlijn 7000, Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem, versie 5, 19-06-2014, met wijzigingsblad van 12-02-2015;
<i>concentratiegebied geurhinder en veehouderij:</i>	gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;
<i>distributienet voor warmte:</i>	collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;
<i>eerste ingebruikname</i>	<u>de eerste bewoning van een specifiek aangewezen woonsegment in hoofdstuk 21, te rekenen vanaf de datum van eerste inschrijving op het betreffende adres in de Basisregistratie Personen.</u>
<i>geurgevoelig object:</i>	a. gebouw: 1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en 2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en 3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;
<i>gezoneerd industrieterrein:</i>	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;

<u>huishouden</u>	<u>persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen.</u>
<u>huishoudinkomen</u>	<u>(gezamenlijke) verzamelinkomen(s) als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van het huishouden, of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon krachtens de Wet op de loonbelasting 1964 in het kalenderjaar voorafgaand aan de datum van start bouw van de betreffende woning.</u>
<u>huurwoning voor middenhuur</u>	<u>huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste:</u> a. <u>het bedrag als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte; of</u> b. <u>het onder a bedoelde bedrag met inbegrip van een vermeerdering als bedoeld in artikel 8a, eerste, derde, vierde of vijfde lid, voor zover het gaat om een huurwoning als bedoeld in die leden.</u>
<u>inkomensgrens sociale huur</u>	<u>inkomensgrens als bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.</u>
ISO 11423-1:	ISO 11423-1:1997: Water – Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden – Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997;
landbouwhuisdieren met geuremissiefactor:	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën: a. varkens, kippen, schapen of geiten; en b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie: 1. rundvee tot 24 maanden; 2. kalkoenen; 3. eenden; of 4. parelhoenders;
landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor:	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.
NEN 5725:	NEN 5725:2017: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017;
NEN 5740:	NEN 5740:2009/A1:2016: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, versie 2009+A1 en 2016;
NEN 6090:	NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017;
NEN 6578:	NEN 6578:2011: Water – Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011;
NEN 6589:	NEN 6589:2005/C1:2010: Water – Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010;
NEN 6600-1:	NEN 6600-1:2019: Water – Monsterneming – Deel 1: Afvalwater, versie 2019;
NEN 6965:	NEN 6965:2005: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruat – Atomaire-absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;
NEN 6966:	NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruat – Atomaire emis-

	siespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;
<i>NEN-EN 858-1/A1:</i>	NEN-EN 858-1:2002/A1:2004: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2002 + A1: 2004;
<i>NEN-EN 858-2:</i>	NEN-EN 858-2:2003: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2003;
<i>NEN-EN 872:</i>	NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;
<i>NEN-EN 1825-1:</i>	NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;
<i>NEN-EN 1825-2:</i>	NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;
<i>NEN-EN 12566-1:</i>	NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties ≤ 50 IE – Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016;
<i>NEN-EN 12673:</i>	NEN-EN 12673:1999: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999;
<i>NEN-EN 16693:</i>	NEN-EN 16693:2015: Water – Bepaling van de organochloor pesticiden (OCP) in watermonsters met behulp van vaste fase extractie (SPE) met SPE-disks gecombineerd met gaschromatografie-massaspectrometrie (GC-MS), versie 2015;
<i>NEN-EN-ISO 2813:</i>	NEN-EN-ISO 2813:2014: Verven en vernissen – Bepaling van de glans (spiegelende reflectie) van niet-metallieke verflagen onder 20 graden, 60 graden en 85 graden, versie 2014;
<i>NEN-EN-ISO 5667-3:</i>	NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water – Monsterneming – Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018;
<i>NEN-EN-ISO 5815-1:</i>	NEN-EN-ISO 5815-1:2019: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 1: Verdunning en enting onder toevoeging van allylthiourem, versie 2019;
<i>NEN-EN-ISO 5815-2:</i>	NEN-EN-ISO 5815-2:2003: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 9377-2:</i>	NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water – Bepaling van de minerale-olie-index – Deel 2: Methode met vloeistofextractie en gas-chromatografie, versie 2000;
<i>NEN-EN-ISO 9562:</i>	NEN-EN-ISO 9562:2004: Water – Bepaling van adsorbeerbare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004;
<i>NEN-EN-ISO 10301:</i>	NEN-EN-ISO 10301:1997: Water – Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen – Gaschromatografische methoden, versie 1997;
<i>NEN-EN-ISO 10523:</i>	NEN-EN-ISO 10523:2012: Water – Bepaling van de pH, versie 2012;

<i>NEN-EN-ISO 11885:</i>	NEN-EN-ISO 11885:2009: Water – Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009;
<i>NEN-EN-ISO 12846:</i>	NEN-EN-ISO 12846:2012: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire-absorptiespectrometrie met en zonder concentratie, versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 14403-1:</i>	NEN-EN-ISO 14403-1:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 1: Methode met doorstroominjectie analyse (FIA), versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 14403-2:</i>	NEN-EN-ISO 14403-2:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 2: Methode met continu doorstroomanalyse (CFA), versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 15587-1:</i>	NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002;
<i>NEN-EN-ISO 15587-2:</i>	NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002;
<i>NEN-EN-ISO 15680:</i>	NEN-EN-ISO 15680:2003: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechlorideerde verbindingen met «purge-and-trap» en thermische desorptie, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 15682:</i>	NEN-EN-ISO 15682:2001: Water – Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001;
<i>NEN-EN-ISO 15913:</i>	NEN-EN-ISO 15913:2003: Water – Bepaling van geselecteerde fenoxalkaanherbicide, inclusief bentazonen en hydroxybenzonitrillen met gaschromatografie en massaspectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 17294-2:</i>	NEN-EN-ISO 17294-2:2016: Water – Toepassing van massaspectrometrie met inductief gekoppeld plasma – Deel 2: Bepaling van geselecteerde elementen inclusief uranium isotopen, versie 2016;
<i>NEN-EN-ISO 17852:</i>	NEN-EN-ISO 17852:2008: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire fluorescentiespectrometrie, versie 2008;
<i>NEN-EN-ISO 17993:</i>	NEN-EN-ISO 17993:2004: Water – Bepaling van 15 polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in water met HPLC met fluorescentiedetectie na vloeistof-vloeistof extractie, versie 2004;
<i>NEN-ISO 15705:</i>	NEN-ISO 15705:2003: Water – Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) – Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003;
<i>NEN-ISO 15923-1:</i>	NEN-ISO 15923-1:2013: Waterkwaliteit – Bepaling van de ionen met een discreet analysesysteem en spectrofotometrische detectie – Deel 1: Ammonium, chloride, nitraat, nitriet, ortho-fosfaat, silicaat en sulfaat, versie 2013;
<u><i>sociale huurwoning</i></u>	<u>huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;</u>
<u><i>sociale koopwoning hoog</i></u>	<u>betaalbare koopwoning (inclusief keuken en badkamer) met een koopprijs vrij op naam bij eerste verkoop van ten hoogste de geïndexeerde bovengrens, bedoeld in artikel</u>

	<u>7, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014, met uitzondering van koopwoningen die vallen binnen de categorie sociale koopwoning laag.</u>
<i>sociale koopwoning laag</i>	<u>een koopwoning, inclusief keuken en badkamer, die in erfpacht wordt uitgegeven conform de 'Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, versie 1 juli 2024, ingeschreven in het Register Hypotheken 4 op 3 juni 2024, in deel 88844, nummer 108' (sociale koopwoning Koopgarant).</u>
<i>straatpeil:</i>	a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
<i>warmteplan:</i>	besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen.

D

Na sectie ' Begripsbepalingen' worden dertien secties ingevoegd, luidende:

Artikel 21.1 (toepassingsbereik en oogmerk)

Er is grote vraag naar sociale en middenhuurwoningen en sociale koopwoningen. We zetten daarom bij nieuwbouw in op meer en gedifferentieerd aanbod van woningen. Zo ontstaan er meer keuzemogelijkheden voor woningzoekenden. Bovendien komt er meer balans in de opbouw van het woningaanbod waardoor er (meer) doorstroming in de bestaande woningvoorraad mogelijk is. Voor huishoudens met een (laag) midden inkomen die willen starten op de woningmarkt zijn nauwelijks (of geen) mogelijkheden om in aanmerking te komen voor een sociale huur- of koopwoning. Zij kunnen met de huidige woningmarktomstandigheden ook geen woning kopen, en dreigen hierdoor tussen wal en schip te geraken. Om te zorgen dat voor alle doelgroepen een passende woning beschikbaar is en blijft, is het noodzakelijk om daarop te sturen via regels in dit omgevingsplan.

Artikel 5:161c Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) biedt de mogelijkheid om te kunnen sturen op woningbouwcategorieën. Dit mag alleen als het omgevingsplan bouwactiviteiten toelaat die vallen in de categorie van bouwactiviteiten waarvoor de kosten moeten worden verhaald. Deze activiteiten worden opgesomd in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Het is niet van belang of er nog daadwerkelijk kosten moeten worden verhaald. Daarbij gaat het uitsluitend om het aanwijzen van de specifieke woningbouwcategorieën, instandhoudingstermijn en de doelgroepen. De toewijzing van de woningen aan personen mag niet via het omgevingsplan worden vormgegeven. Daarvoor is de Huisvestingswet en de gemeentelijke huisvestingsverordening het juridisch kader.

Het grootste deel van de regels in dit hoofdstuk is van toepassing op de aangewezen woningbouwcategorieën in dit omgevingsplan of in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Op het moment dat de woningbouwcategorieën zijn aangewezen in dit omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, gelden de regels over instandhouding, doelgroepen en prijsgrenzen. De regels in dit hoofdstuk zijn ook van toepassing op de situaties die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zijn vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten en bestemmingsplannen, maar nog niet concreet op de kaart staan vermeld. Het op kaart zetten van deze oudere situaties volgt op een later moment. Daarvoor wordt eerst een inventarisatie gemaakt in 2026.

Daarnaast is een juridische regel opgenomen om bij nieuwe ontwikkelingen te waarborgen dat de verschillende woningbouwcategorieën worden gerealiseerd. De verdeling van deze categorieën worden per project gebaseerd op de gemeentelijke "Beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering gemeente Ede". Deze beleidsregels worden met enige regelmaat geactualiseerd. Daarom is gekozen voor een dynamische beleidsverwijzing in deze afdeling naar deze beleidsregels met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen.

Artikel 21.2 (aanwijzing en instandhoudingstermijn woonsegmenten op kavelniveau)

In dit artikel worden de verschillende woningbouwcategorieën aangewezen door middel van een 'werkingsgebied'. Daarmee is op kaart direct zichtbaar voor welke categorie de woning beschikbaar moet blijven. In de begripsbepalingen zijn de verschillende woningbouwcategorieën omschreven. Op basis van artikel 5.161c, lid 3 Besluit kwaliteit leefomgeving zijn daarbij termijnen gekoppeld aan de instandhouding. Deze termijnen zijn afgestemd op het bereiken van de doelstellingen zoals beschreven in artikel 21.1. Daarbij wordt opgemerkt dat het stellen van een instandhoudingstermijn voor 'sociale koopwoningen hoog' vanuit de gemeente Ede, gelet op het prijsniveau, weinig toegevoegde waarde heeft. In artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving is echter een minimale termijn van één jaar vereist. Om die reden is deze korte termijn voor 'sociale koopwoning hoog' in de regels opgenomen.

In de begripsbepalingen is het moment van 'eerste ingebruikname' opgenomen. Dat is het eerste moment van de eerste bewoning van een specifiek aangewezen woonsegment te rekenen vanaf de datum van eerste inschrijving op het betreffende adres in de Basisregistratie Personen.

De Omgevingswet stelt geen eisen aan het detailniveau van de regels met betrekking tot te realiseren categorieën woningen. Gemeenten kunnen in het omgevingsplan percentages woningbouwcategorieën vaststellen voor een bepaalde locatie, een bepaald gebied of de hele gemeente. Ook kunnen individuele kavels worden aangewezen voor een specifieke categorie.

In dit omgevingsplan worden de concrete kavels aangewezen in artikel 21.2. In artikel 21.3 wordt de verdeling van de woningbouwcategorieën vastgelegd voor gebiedsontwikkelingen waarbij het nog niet duidelijk is welke kavels 'gelabeld' worden voor de verschillende categorieën. Na realisatie worden deze kavels bij een periodieke actualisatie van het omgevingsplan verwerkt in artikel 21.2. Daarmee houden we een goed en concreet overzicht van de verschillende woningbouwcategorieën. Dat draagt bij aan de naleving van de regels.

Artikel 21.3 (aanwijzing en instandhoudingstermijn woonsegmenten op gebiedsniveau)

Verwezen wordt naar de artikelsgewijze toelichting van artikel 21.2.

In het voorliggende omgevingsplan wordt tijdelijk in het eerste lid een juridische regeling opgenomen voor alle reeds gerealiseerde betaalbare woningen in het verleden. Op dit moment hebben wij nog geen totaaloverzicht van al deze woningen om een zorgvuldige koppeling te maken op kavelniveau. Dat zal in 2026 verder worden geïnventariseerd, zodat de concrete aanwijzing op kavelniveau in 2027 kan worden verwerkt. De juridische sturing van deze oude situaties is juridisch wel gekoppeld aan de 'doelgroepenverordening'. Met het bepaalde in het eerste lid continueren we daarmee op vergelijkbare wijze de prijsgrenzen, doelgroepen en instandhoudingstermijnen.

In tweede lid is een reservering opgenomen voor aanwijzing woningbouwcategorieën op gebiedsniveau waarbij het mogelijk is om met ene percentage te werken. Dat kan nodig zijn indien het plan nog onvoldoende concreet is om op kavelniveau de woningbouwcategorieën vast te leggen conform het bepaald in artikel 21.2.

Artikel 21.4 (sociale huurwoning: doelgroep en prijsgrens)

In dit artikel wordt de doelgroep beschreven voor een 'sociale huurwoning'. Het maximale inkomen van deze doelgroep wordt gekoppeld aan de 'inkomensgrens sociale huur'. Dit is de inkomensgrens als bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De huurprijs-grens is opgenomen in het tweede lid.

Artikel 21.5 (middenhuur woning: doelgroep en prijsgrens)

In dit artikel wordt de doelgroep beschreven voor een 'huurwoning voor middenhuur'. In dit artikel wordt daarvoor beschreven wat het maximale inkomen mag zijn. Het bevoegd gezag kan dit norminkomen aanpassen indien de marktomstandigheden daar aanleiding voor geven. Dat wordt in het omgevingsplan verwerkt via een periodieke actualisatie.

In het tweede en derde lid wordt de huurprijsgrens vastgelegd.

Artikel 21.6 (sociale koopwoning laag: doelgroep en prijsgrens)

In dit artikel wordt de doelgroep beschreven voor een 'sociale koopwoning laag'. In dit artikel wordt daarvoor beschreven wat het maximale inkomen mag zijn. Het bevoegd gezag kan dit norminkomen aanpassen indien de marktomstandigheden daar aanleiding voor geven. Dat wordt in het omgevingsplan verwerkt via een periodieke actualisatie.

In het tweede lid is bepaald dat de koopprijsgrens v.o.n. (Vrij op naam) elke kalenderjaar mag worden geïndexeerd op basis de jaarmutatie consumentenprijsindex 1963 van het Centraal bureau voor de statistiek (CBS), waarbij geldt t-2 en vervolgens afgerond op een veelvoud van vijfduizend euro. Deze indexatie is vergelijkbaar voor het woonsegment 'sociale koopwoning hoog', maar wordt niet landelijk uitgevoerd. Daarom wordt op deze plaats geen verwijzing gemaakt naar het Besluit Woningbouwimpuls 2020.

Om te voorkomen dat een sociale koopwoning als belegging wordt gekocht en vervolgens duur wordt verhuurd, is in het derde lid bepaald dat de koper de sociale koopwoning zelf moet gaan bewonen.

Als gevolg van gewijzigd woonbeleid worden vanaf 2026 geen nieuwe betaalbare woningen in de categorie 'sociale koopwoning laag' meer aangewezen. De bestaande betaalbare woningen in deze categorie moeten wel behouden blijven gedurende de instandhoudingstermijn conform het bepaalde in dit artikel.

Artikel 21.6 lid 2

In dit lid wordt de maximale koopprijs (vrij op naam) vermeld voor de sociale koopwoningen laag. De term **vrij op naam** (afgekort als **v.o.n**) wordt gebruikt bij de overdracht van onroerende zaken. Vrij op naam zegt iets over de samenstelling van de verkoopprijs. Een verkoopprijs is "vrij op naam" als een aantal noodzakelijke bijkomende kosten (overdrachtsbelasting of btw en notariskosten) inbegrepen zitten bij de prijs. Kosten die niet strikt noodzakelijk zijn voor de overdracht, zijn niet inbegrepen, zoals: de kosten van een bankgarantie en alle kosten die verband houden met een hypothecaire lening (taxatierapport, hypotheekakte) enzovoort

De koopprijs mag met ingang van elk kalenderjaar worden gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex met de vastgestelde jaarmutatie (t-2) en vervolgens afgerond op een veelvoud van vijfduizend euro.

Artikel 21.7 (sociale koopwoning hoog: doelgroep en prijsgrens)

In dit artikel wordt de doelgroep beschreven voor een 'sociale koopwoning hoog'. In dit artikel wordt daarvoor beschreven wat het maximale inkomen mag zijn. Het bevoegd gezag kan dit norminkomen aanpassen indien de marktomstandigheden daar aanleiding voor geven. Dat wordt in het omgevingsplan verwerkt via een periodieke actualisatie.

In het tweede lid is bepaald dat de koopprijsgrens v.o.n. (Vrij op naam) elke kalenderjaar wordt geïndexeerd op basis van het Besluit Woningbouwimpuls 2020.

Om te voorkomen dat een sociale koopwoning als belegging wordt gekocht en vervolgens duur wordt verhuurd, is in het derde lid bepaald dat de koper de sociale koopwoning zelf moet gaan bewonen.

Artikel 21.7 lid 2

In dit lid wordt de maximale koopprijs (vrij op naam) vermeld voor de sociale koopwoningen hoog. Voor de term v.o.n. wordt verwezen naar de toelichting bij het eerste lid.

De koopprijs voor de sociale koopwoning hoog wordt jaarlijks landelijk via een ministeriële regeling geïndexeerd op basis van het Besluit Woningbouwimpuls 2020. Daarbij wordt ook de consumentenprijsindex van het CBS gebruikt.

Artikel 21.8 (meldingsplicht: inkomenstoets sociale koop)

Dit artikel legt in eerste instantie de verantwoordelijkheid voor de beoordeling en de toewijzing van de sociale koopwoning (laag en hoog) bij de verkoper. Op het moment dat de verkoper een voorselectie heeft gemaakt, wordt de gemeente op de hoogte gesteld van de potentiële kopers. Daarbij toont de verkoper aan dat wordt voldaan aan het bepaalde in dit hoofdstuk. In het tweede lid worden gegevens en bescheiden benoemd die bij elke melding worden verstrekt. Afhankelijk van de concrete situatie kan het bevoegd gezag extra informatie opvragen bij de verkoper indien dat voor de beoordeling noodzakelijk is. Dat zijn persoonlijke gegevens die privacy gevoelig kunnen zijn. Daarvoor is in het vierde lid bepaald dat het bevoegd gezag daarvoor een procesbeschrijving opstelt in het verwerkingsregister AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming).

Artikel 21.9 (informatieplicht: zelfbewoning sociale koop)

Na de verkoop van de sociale koopwoningen (laag en hoog) wil de gemeente eenvoudig kunnen controleren of sprake is van zelfbewoning. Deze controle kan worden uitgevoerd op basis van de akte van levering en de gegevens in het bevolkingsregister. Via deze informatieplicht zal de verkoper de notariële akte van levering opsturen naar de gemeente.

Artikel 21.10 (informatieplicht: inkomenstoets en huurprijs sociale huur en middenhuur)

Met betrekking tot de verhuur van sociale huur en middenhuur is een vorm van toezicht en controle wenselijk. Daarbij wordt een uitzondering gemaakt voor woningcorporaties, omdat deze organisaties als primaire doelstelling hebben de huisvesting van de beschreven doelgroepen en er al op andere wijze toezicht en controle plaatsvindt. De controle zal plaatsvinden bij aanvang van elke huurovereenkomst. Op dat moment moet de verhuurder verklaren dat het inkomen van de huurder is getoetst. Via een informatieplicht worden deze gegevens verstrekt aan de gemeente. In het tweede lid is bepaald dat de verhuurder deze gegevens bewaart gedurende de instandhoudingstermijn.

In het derde lid is bepaald dat de verhuurder elk jaar een overzicht verstrekt waaruit blijkt dat de huurprijzen in overeenstemming blijven met de afspraken.

Artikel 21.11 (differentiatie woningbouw: nieuwe ontwikkelingen)

In dit artikel wordt door de gemeenteraad een open norm geformuleerd om bij nieuwe woningbouwplannen, waarvoor op grond van artikel 13.11, eerste lid van de Omgevingswet kosten moeten worden verhaald, een gebalanceerd woningbouwprogramma te realiseren. Daarmee wordt beoogd om de geformuleerde doelstellingen in artikel 21.1, tweede lid worden behaald. Omdat de marktontwikkelingen dynamisch zijn en daarop efficiënt en tijdig ingespeeld moet worden, is daarbij bepaald dat het college van burgemeester en wethouders daarvoor beleidsregels opstellen (prijsgrenzen en woningbouwprogrammering gemeente Ede).

Via een dynamische beleidsverwijzing worden deze regels goed inzichtelijk gemaakt via het Omgevingsloket. De beleidsregels zijn van toepassing op het moment dat nieuwe woningbouw mogelijk wordt gemaakt via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een wijziging van het omgevingsplan.

I Overzicht Documentenbijlagen

Motivering wijzigingsbesluit /joinId/pubdata/gm0228/2026/a2dc09cf98ad45dd9db1564f356b5a9c/nld@2026-06-30;06192536