



TOELICHTING

bestemmingsplan “Lunteren Centrum, Westhoffhuis”

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Vigerend bestemmingsplan	5
1.3 Ligging locatie	5
1.4 Procedure	6
1.5 Leeswijzer	6
2. Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	7
2.2.1 Algemeen	7
2.2.2 Streekplan Gelderland 2005	7
2.2.3 Woonbeleid	8
2.2.4 Sociaal-culturele functies	8
2.3 Gemeentelijk beleid	9
2.4 Conclusie beleid	9
3. Onderzoek en randvoorwaarden	10
3.1 Ruimtelijk / planologisch	10
3.1.1 Ruimtelijke structuur	10
3.1.2 Beeldkwaliteitsplan	10
3.2 Verkeer	10
3.3 Waterparagraaf	11
3.3.1 Algemeen	11
3.3.2 Beleid	11
3.3.3 Riolering vuilwater	11
3.3.4 Riolering regenwater	11
3.4 Archeologie / cultuurhistorie	11
3.4.1 Ontwikkeling en beleid	11
3.4.2 Situatie	12
3.4.3 Conclusie	13
3.5 Natuurbeschermingswetgeving	13
3.5.1 Gebiedsbescherming	13
3.5.2 Soortbescherming	13
3.5.3 Conclusies en aanbevelingen	14
3.6 Milieuzonering	15
3.7 Bodem	15
3.8 Wet geluidhinder	15
3.9 Luchtkwaliteit	16
3.10 Externe Veiligheid	16
3.11 Groen	17
3.12 Brandweer	17
3.12.1 Beleidskader	17
3.12.2 Situatie plangebied	18
4. Juridische aspecten	19
4.1 Algemeen	19
4.2 Hoofdpzet	19
4.3 Planregels	19
4.4 Bestemmingen	19
5. Uitvoerbaarheid	20
5.1 Algemeen	20
5.2 Economische uitvoerbaarheid	20
5.2.1 Eigendom	20
5.2.2 Exploitatieplan	20
5.2.3 Aanleg inrit e.d.	20
5.2.4 Planschade	20
5.3 Overleg en inspraak	20
5.3.1 Overleg met omwonenden	20

5.3.2 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.....	21
5.3.3 Zienswijzen	21
6. Handhaving	22
6.1 Algemeen	22
6.2 Handhavingsprocedure.....	22
7. Onderzoeken.....	23

Toelichting

als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening, het doel van het plan en de ligging van het plangebied aangegeven. Dit wordt geïllustreerd door middel van een luchtfoto (zie figuur 1), waaruit de ligging van het plangebied blijkt.



Figuur 1: Luchtfoto locatie Westhoffhuis (Bron: Stroomlijn)

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is het verzoek van Woonstede voor de ontwikkeling van een nieuw Westhoffhuis met een aantal seniorenappartementen aan de Dorpsstraat 28 in Lunteren.

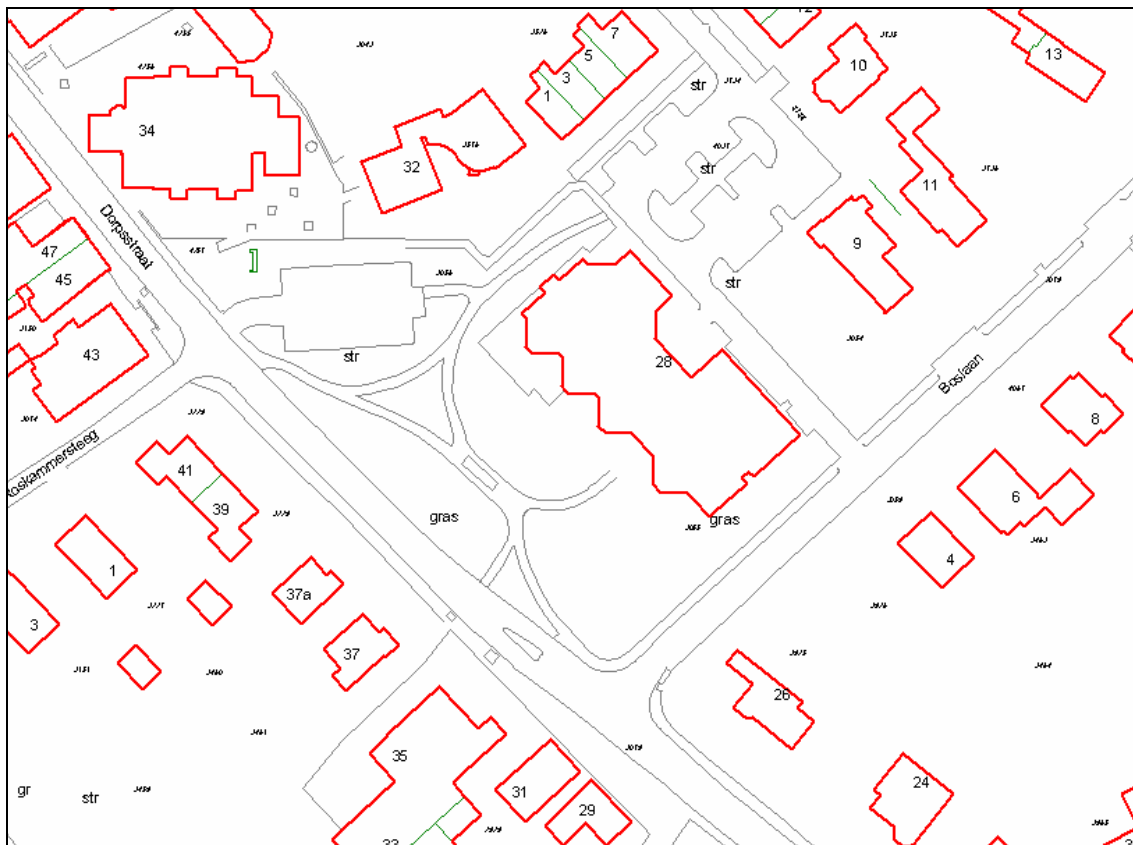
De ontwikkeling voorziet in de sloop van het huidige Westhoffhuis. Daarvoor in de plaats komen 28 huurappartementen in twee bouwlagen met een sociaal-culturele ruimte (het nieuwe Westhoffhuis) en een halfverdiepte parkeerlaag. Deze ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan "Lunteren-Centrum 2004".

1.2 Vigerend bestemmingsplan

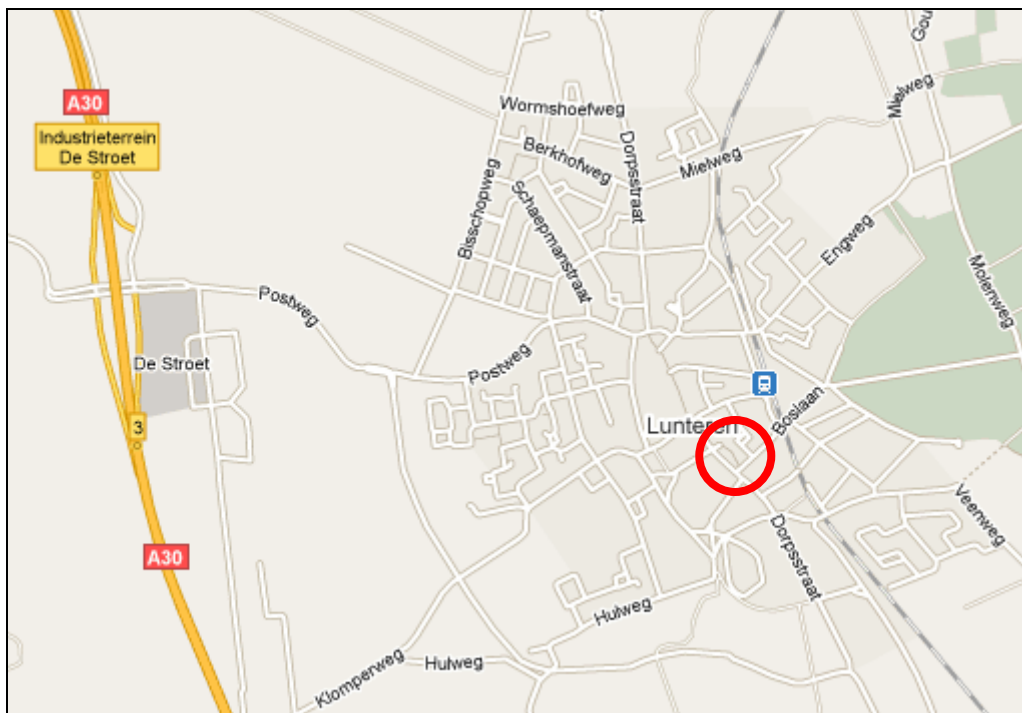
In het bestemmingsplan “Lunteren-Centrum 2004” heeft het Westhoffhuis de bestemming ‘Maatschappelijke Doeleinden’. Deze bestemming staat de realisatie van appartementen niet toe.

1.3 Ligging locatie

Het Westhoffhuis wordt ontsloten via de Dorpsstraat in het zuid-westen. Het terrein wordt in het zuid-oosten begrensd door de Boslaan en de bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat in het noord-westen en de bebouwing aan de noord-oostzijde.



Figuur 2: Ligging van het plangebied (Bron: Stroomlijn)



Figuur 3: Ligging plangebied binnen Lunteren (Bron: Google Maps)

1.4 Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. Dit vooroverleg vindt deels plaats gedurende de periode dat het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt in het kader van de inspraak. Het voorontwerp-bestemmingsplan wordt vier weken ter inzage gelegd. De burgers van Ede en belanghebbenden worden gedurende deze vier weken in de gelegenheid om een reactie op het plan in te dienen. De reacties worden door het college van burgemeester en wethouders van een antwoord voorzien en kunnen leiden tot aanpassing van het plan. Na de inspraakperiode wordt het ontwerp-bestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. Nu is een ieder in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen tegen het plan. Het college beoordeelt of eventuele zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven en wordt de gekozen planmethodiek beschreven. In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 4 geeft de juridische regeling en hoofdstuk 5 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 worden tevens de uitkomsten van de inspraak en het vooroverleg opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid.

Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie". Daarnaast is het landelijk beleid gericht op het optimaal benutten van het huidige bebouwde gebied.

Conclusie

Het Rijksbeleid is dermate abstract dat er voor het onderhavig bestemmingsplan niet direct concrete randvoorwaarden en of beleidsdoelstellingen uit voortvloeien. Het plan past in het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Algemeen

Het provinciaal beleid is neergelegd in het Streekplan Gelderland 2005, vastgesteld door de Provinciale Staten op 29 juni 2005. Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in werking getreden, de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Door inwerkingtreding van de Wro heeft het streekplan nu de status van een structuurvisie gekregen. Deze provinciale structuurvisie valt ondermeer uiteen in een beleidsdocument (visie) en een normatief stelsel (criteria, maatvoeringseisen etc.) De nieuwe wet verandert niets aan de inhoud van het Streekplan Gelderland 2005. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

De wetswijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van Rijk, Provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de nieuwe Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform het provinciaal beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. In de Wro-agenda heeft de provincie verder nader uitgewerkt hoe dit bestaande beleid vertaald wordt en beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen.

2.2.2 Streekplan Gelderland 2005

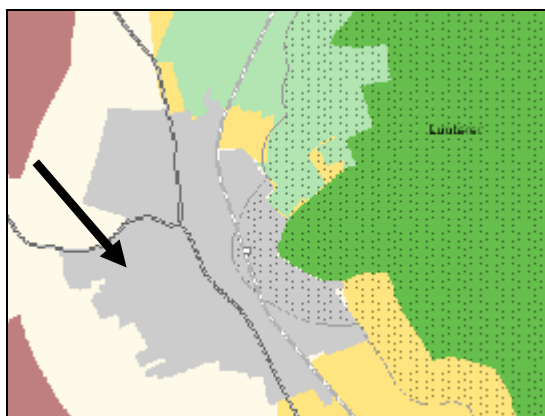
Het streekplan voor de Provincie Gelderland vormt het provinciaal sociaal-ruimtelijk beleid wat leidend is voor het bestemmingsplan. De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt in bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding.

Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied.

Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Op de beleidskaart Ruimtelijke Structuur is het plangebied aangeduid als bebouwd gebied 2000.



Figuur 4: Uitsnede digitale Beleidskaart ruimtelijke structuur

2.2.3 Woonbeleid

De gemeenten en corporaties maken met de provincie Gelderland afspraken over woningbouw. Dit komt samen in het Kwalitatief WoonProgramma (KWP). KWP 3 is het meest recente programma. Het KWP3 heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte en gaat uit van een woningtekort van 0% in 2020. De woningbehoefte in Gelderland is becijferd op circa 69.000 woningen (netto) voor de periode 2010-2019, voor Regio De Vallei 12.000 woningen netto.

Voor Regio De Vallei wordt sterk de nadruk gelegd op het realiseren van betaalbare koop- en huurwoningen, waarbij men zich expliciet uitspreekt voor méér betaalbare huurwoningen (ambitie-indicatie is 46% netto). Tevens richt het KWP3 zich op het voldoende ontwikkelen van levensloopbestendige ('nultreden'-) woningen en is er specifiek aandacht voor onderwerpen als energie & klimaat, dak- en thuislozen en collectief particulier opdrachtgeverschap.

2.2.4 Sociaal-culturele functies

De sociaal-culturele infrastructuur is een bepalende factor voor de kwaliteit van de samenleving. Het streekplan geeft aan dat het met name de verantwoordelijkheid van de gemeenten is om bij de ruimtelijke inrichting van een gebied, hier rekening mee te houden.

2.3 Gemeentelijk beleid

Kader voor woningbouw in de gemeente Ede is de Nota wonen 2007-2015 en het Kwalitatief Woon Programma 3 (KWP3) van de provincie Gelderland.

In de Nota Wonen (2007-2015) is afgesproken dat voor nieuwbouw wordt vastgehouden aan het realiseren van een verdeling van 30% goedkoop, 30% middelduur en 30% duur en 10% flexibel. Voor de uitbreidingslocaties in de dorpen wordt gestreefd naar 50% goedkope woningbouw mits dit financieel mogelijk is. In het KWP3 wordt sterk de nadruk gelegd op het realiseren van betaalbare koop- en huurwoningen, waarbij men zich expliciet uitspreekt voor méér betaalbare huurwoningen. Tevens richt het KWP3 zich op het voldoende ontwikkelen van levensloopbestendige ('nultreden'-) woningen. Dit zijn voor ouderen geschikte woningen.

Een groot deel van de appartementen (bijna 80%) wordt in het betaalbare segment gebouwd. Het plan voldoet aan de hierboven omschreven kwalificaties: grotendeels betaalbare huurwoningen waarvan verondersteld mag worden dat ze, omdat ze in de portefeuille van corporatie Woonstede worden ondergebracht, in het betaalbare segment blijven. Tevens voldoen ze aan de KWP3-eis van levensloopbestendigheid. De appartementen, met een oppervlakte van circa 70 m², worden immers specifiek voor de doelgroep senioren ontwikkeld.

2.4 Conclusie beleid

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het bovengenoemde rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

3. Onderzoek en randvoorwaarden

3.1 Ruimtelijk / planologisch

3.1.1 Ruimtelijke structuur

Het ontwerp van het nieuwe Westhoffhuis weerspiegelt het karakter van Lunteren met haar vele individuele woningen van kleine schaal. De notariswoning die vroeger op de locatie aanwezig was, is in het ontwerp aanwijsbaar gerepresenteerd als centraal deel.

De architectuur van het gebouw verenigt de specifieke gebiedskenmerken ten zuiden en noorden van de locatie. Ten noorden: kleinschalige, functionele, bakstenen woningen met lage kap; ten zuiden: grote, uitbundige woningen met serres en torenelementen in baksteen en wit stuc of keimwerk. Keimwerk is een speciale muurverf voor beton en metselwerk.

3.1.2 Beeldkwaliteitsplan

Voor het Westhoffhuis is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

3.2 Verkeer

Het project is gelegen voor wat betreft de bepaling van de noodzakelijke parkeernorm in het gebied (conform "Verordening Parkeernormering Gemeente Ede"):

Stedelijke zone, Dorpen, Lunteren

Daarnaast is het van belang om te weten hoe groot de woningen zijn. Voor het omschreven gebied zijn dat de volgende normen:

Oppervlakte	PARKEERNORM
>120 m ² bvo	1,8 p.p./wo
80-120 m ² bvo	1,7 p.p./wo
< 80 m ² bvo	1,4 p.p./wo

De appartementen zijn maximaal 80 m² groot en vallen dus in het laagste segment. Dit betekent dat voldaan moet worden aan een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning.

Daarnaast moeten er voor het Westhoffhuis parkeerplaatsen aanwezig zijn. De norm voor een Sociaal cultureel centrum/Wijkgebouw is op deze plek 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

Als alleen gekeken wordt naar de nieuwe situatie, dus een volledig nieuw Westhoffhuis met daarnaast 28 woningen en rekening wordt gehouden met medegebruik van de parkeerplaatsen, dan zouden er op eigen terrein 82 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn:

- Voor de woningen 39 parkeerplaatsen en
- voor het Westhoffhuis 43 parkeerplaatsen.

Onder de nieuwbouw komen 45 parkeerplaatsen en op de Jac. Ganzebeeklaan zijn 28 parkeerplaatsen beschikbaar. Deze laatste parkeerplaatsen worden in de huidige situatie ook al door bezoekers van het Westhoffhuis gebruikt en mogen daarom meegeteld worden als parkeercapaciteit voor de nieuwe ontwikkeling. Het Westhoffhuis neemt namelijk ook niet in omvang toe. Per saldo zijn er voor de nieuwbouw dus 73 parkeerplaatsen beschikbaar. In principe is dit een tekort van 9 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daar staat tegenover dat er in de zeer nabije omgeving, op het mr Scheepstraplein, 20 openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn die ook door bezoekers van het Westhoffhuis gebruikt (kunnen) worden. Op dit parkeerterrein geldt echter wel een parkeerregime, in de vorm van een blauwe zone van maandag tot en met zaterdag van 9.00 tot 18.00 uur en vrijdagavond tot 21.00 uur met een parkeerduur van 1 uur. Daarnaast zijn er op loopafstand van het Westhoffhuis meerdere parkeerplaatsen die mede gebruikt kunnen worden door bezoekers van het Westhoffhuis. Per saldo is er voldoende parkeergelegenheid voor het nieuwe Westhoffhuis met daarbij 28 woningen.

3.3 Waterparagraaf

3.3.1 Algemeen

Het rijk heeft voor ruimtelijke plannen de watertoets verplicht gesteld. In het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden tussen het Waterschap Vallei & Eem en de gemeente Ede. De uitgangspunten van het waterschap worden meegenomen in de planontwikkeling en zijn in de waterparagraaf verwerkt.

3.3.2 Beleid

Het Waterplan Gelderland geldt voor de periode van 2010 tot 2015. Het plan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur in Gelderland goed te benutten. Belangrijk hierbij is de afstemming met ruimtelijke ordening, milieubeleid en verkeers- en vervoersbeleid. Ook staan er maatregelen in tegen overstrooming van grote rivieren en maatregelen om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen.

3.3.3 Riolering vuilwater

Voor de nieuwe panden moet een gescheiden rioleringssysteem worden aangelegd. Het huidige Westhoffhuis heeft een bestaande huisaansluiting pvc 160mm in de Boslaan. Vuilwaterlozing uitvoeren in PP / PVC roodbruin RAL code 8023.

3.3.4 Riolering regenwater

Het regenwater van de dakvlakken moet – tussen het bestaande Westhoffhuis en de Dorpsstraat - worden geïnfiltreerd in de bodem met een berging van 40mm. Er dienen bladvangsters in de standleidingen te worden aangebracht en een zandvangputje net bovenstrooms van het infiltratiesysteem. Er mag geen koppeling komen tussen het infiltratiesysteem en het gemeentelijk riool. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan. Regenwaterlozing van het dakvlak uitvoeren in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs code 7037.

3.4 Archeologie / cultuurhistorie

3.4.1 Ontwikkeling en beleid

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn:

- a. Het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming,
- b. het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en
- c. de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003).

3.4.2 Situatie

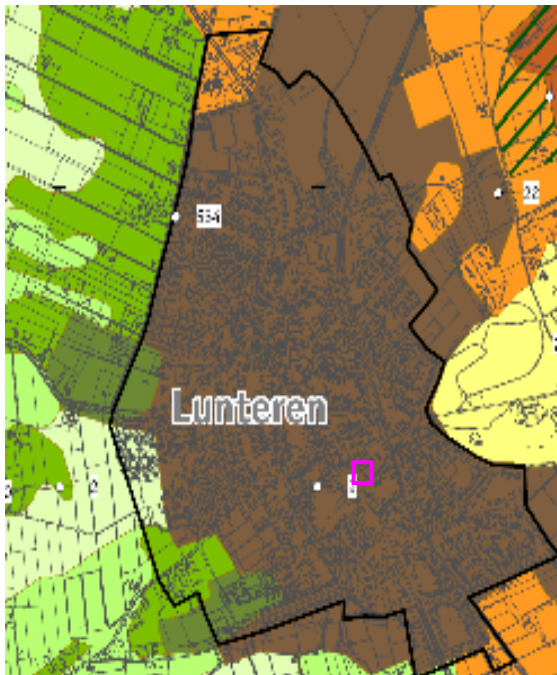
Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2 en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005)¹.

Binnen het plangebied zijn de volgende categorieën van belang:

1. Te verwachten archeologische waarden

In figuur 5 is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (2005). Archeologische verwachtingen hangen nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

Het plangebied is gelegen in een landschap van gordeldekzanden met enkeerdgronden. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is hoog voor alle archeologische perioden. Eventuele archeologische resten zijn waarschijnlijk goed bewaard gebleven door de aanwezigheid van een esdek.



Figuur 5: Uitsnede uit de gemeentelijke archeologische beleidskaart (2005)

2. Bekende archeologische waarden

In en in de directe omgeving van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen). Circa 150 meter ten westen van het plangebied is een Fels Ovalbeil uit de periode Vroeg-Neolithicum – Bronstijd bekend. Ten westen van het plangebied, aan de Roskammersteeg, is een booronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft aangetoond dat het destijds onderzochte terrein vrijwel volledig verstoord was. Circa 50 meter ten zuiden van het onderhavige bestemmingsplangebied, aan de Dorpsstraat 24, is eveneens een booronderzoek uitgevoerd. Hierbij is aangetoond dat het toenmalige onderzoeksgebied

¹ Heunks, E., 2005: Actualisering archeologische verwachtingskaart gemeente Ede; van verwachtingskaart naar beleidsadvieskaart, *RAAP-rapport 1130*, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Amsterdam (eindversie, februari 2005).

eveneens vrijwel volledig verstoord is (tot circa 1 meter onder het maaiveld). Het esdek is ter plaatse waarschijnlijk circa 60 cm dik geweest.

3.4.3 Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het (direct en indirect) planologisch-juridisch mogelijk maken van de realisatie van 28 huurappartementen in twee bouwlagen, een sociaal-culturele ruimte en een halfverdiepte parkeerlaag realiseren. Dit alles zal in één gebouw worden gerealiseerd met een oppervlakte van 1.430 m². De nieuwbouw zal op nagenoeg exact dezelfde locatie worden gerealiseerd als de bestaande bebouwing. Het projectgebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een hoge archeologische verwachting. Bij de realisatie van de bestaande bebouwing zijn eventuele archeologische resten waarschijnlijk reeds verstoord. Daarnaast heeft archeologisch booronderzoek in de nabije omgeving aangetoond dat in het gebied op grote schaal verstoring heeft plaatsgevonden. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

3.5 Natuurbeschermingswetgeving

3.5.1 Gebiedsbescherming

Het betreffende perceel ligt niet in een beschermd natuurgebied (Natura 2000/EHS); een gebied dat tegenwoordig beschermd wordt middels de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beschermingskader voor de EHS zijn in dit kader daarom niet van belang.

3.5.2 Soortbescherming

3.5.2.1 Beleidskader

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich vooral op het instandhouden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk.

Door Arcadis is een Quicksan uitgevoerd waarbij de ontwikkelingen aan de Flora- en faunawet getoetst worden. De belangrijkste bevindingen uit dit onderzoek worden in de volgende paragrafen weergegeven.

3.5.2.2 Algemeen

Voor de vrijgestelde soorten en niet beschermde soorten blijft wel de zorgplicht gelden. Aan de zorgplicht kan worden voldaan door tijdens de uitvoering de maatregelen uit het ecologisch protocol te volgen:

1. Schade aan broedvogels dient altijd voorkomen te worden. De werkzaamheden (dienen buiten het broedseizoen van vogels (dus vóór half maart en na half juli) te worden gestart. Deze periode is indicatief: sommige broedvogels hebben een afwijkende broedperiode. Er kan alleen onder voorwaarden - mits er geen broedvogels worden verstoord - in het broedseizoen worden doorgewerkt.

2. Bij grondwerkzaamheden één kant op werken, om het voor dieren mogelijk te maken de werkzaamheden te ontvluchten.
3. Terreindelen die gehandhaafd blijven, worden zoveel mogelijk met rust gelaten.
4. Vanuit de algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet) dient tijdens de werkzaamheden continu te worden gelet op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van dieren en planten moet worden voorkomen dat deze gedood of verwond c.q. planten onnodig aangetast worden. In het geval dat een ingreep toch samenvalt met de aanwezigheid van beschermde soorten, worden passende maatregelen genomen of er wordt naar een andere oplossing gezocht.

3.5.2.3 Broedvogels

- Door naleving van het ecologisch protocol kan een deel van de negatieve gevolgen voor broedvogels voorkomen of beperkt worden.
- Op de planlocatie komen momenteel geen broedvogels voor met een vaste broedlocatie.

3.5.2.4 Vleermuizen

- De ruimte achter de gevelbeplating van het dorpshuis wordt mogelijk als kraam-, zomer- of paarverblijfplaats gebruikt door vleermuizen. Vernietiging van deze verblijfplaatsen is een overtreding van artikel 11 van de Flora- en faunawet.
- Voor overtreding van verbodsbepalingen jegens vleermuizen is het niet mogelijk een ontheffing aan te vragen. Negatieve effecten zullen gemitigeerd moeten worden.
- Er dient in de periode maart t/m augustus nader onderzoek te worden gedaan naar het voorkomen van vleermuizen (het gaat om de redelijk algemene soorten laatvlieger en gewone dwergvleermuis) en hun gebruik van het plangebied.

3.5.2.5 Grondgebonden zoogdieren

Niet alle schade is te vermijden, waardoor voor een aantal grondgebonden zoogdieren (bijvoorbeeld mollen en egels) verbodsbepalingen kunnen worden overtreden. Voor de mogelijk aanwezige zoogdieren gelden vrijstellingen (zie tabel 1 in bijlage 1 in de bij dit bestemmingsplan horende Quick scan van Arcadis, nummer B02042.000121).

3.5.3 Conclusies en aanbevelingen

Uit de Quick scan Flora- en faunawet blijkt dat het gebouw ruimte biedt aan mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen. Indien er vleermuizen in het gebouw aanwezig zijn dienen er mitigerende maatregelen getroffen te worden.

Deze mitigerende maatregelen moeten worden afgestemd op de populatieomvang van de vleermuizen en de huidige functie van het te slopen gebouw voor de vleermuizen. Hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van vleermuizen en hun gebruik van het plangebied, waarna de passende mitigerende maatregelen vastgesteld kunnen worden om te worden opgenomen in een mitigatieplan.

Aangezien het gaat om potentiële verblijfplaatsen van de redelijk algemene soorten, gewone dwergvleermuis en laatvlieger, is mitigatie in nieuwbouw goed mogelijk (zie de bij dit bestemmingsplan horende Quick scan van Arcadis, nummer B02042.000121). Afhankelijk van de resultaten van het vleermuisonderzoek zullen er mitigerende maatregelen getroffen worden. Wanneer definitief duidelijk is welke maatregelen nodig zijn (na het onderzoek) kunnen deze voor de sloop ter controle worden voorgelegd aan het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie.

3.6 Milieuzonering

Het gaat hier om een project aan de rand van het centrumgebied van Lunteren. In de directe omgeving zijn enkele centrumfuncties (te weten detailhandel) aanwezig. Verder zijn er een aantal maatschappelijke functies in het gebied. Er kan daarom worden gesproken van een gemengd gebied.

De dichtstbijzijnde winkel bevindt zich op ruim 40 meter, terwijl er in de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 10 meter wordt genoemd. Verder is er aan de noordoostzijde van het te realiseren pand een kleine parkeerplaats aanwezig. In het kader van geluid geeft de VNG-brochure een richtafstand van 30 meter tot een parkeerplaats. Gezien de aanduiding van het projectgebied mag deze richtafstand met één stap worden teruggebracht. Dit betekent dat er 10 meter afstand tussen de gevels van de woningen en de parkeerplaats moet zijn. Hier wordt aan voldaan. Daar komt bij dat het om een zeer kleinschalige parkeerplaats gaat ten behoeve van de omliggende woonhuizen. Er is geen reden om hinder te verwachten van deze parkeerplaats.

Het plan bestaat tevens uit het realiseren van een sociaal-culturele ruimte. Hiervoor geldt een afstand van 30 meter in het kader van geluid tot gevoelige bestemmingen zoals woningen. Aangezien het om een gemengd gebied gaat, mag deze afstand worden verminderd tot 10 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Overigens heeft het gebouw momenteel ook een sociaal-culturele functie.

3.7 Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Dorpsstraat 28 te Lunteren (Land, kenmerk 76090.05 van 9 november 2010).

Voorafgaand aan het verkennend onderzoek is een historisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat op het terrein een particuliere schietvereniging gevestigd is geweest. Wij hebben het terrein op basis hiervan niet als verdacht voor bodemvervuiling aangemerkt.

Het terrein is onderzocht conform de strategie voor onverdachte locaties uit de NEN5740.

Tijdens het veldwerk is op een plaats een gipslaag in de bodem aangetroffen. Daarnaast is een fragment asbestverdacht materiaal aangetroffen.

In het asbestverdachte fragment is analytisch geen asbest aangetroffen. Daarom is een nader asbestonderzoek niet noodzakelijk.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat de bovengrond licht vervuild is met lood en PCB's. In de ondergrond is geen van de onderzochte stoffen verhoogd aangetroffen. Het grondwater is licht vervuild met barium en koper.

Op basis van de resultaten van het onderzoek is er geen bezwaar tegen de voorgenomen gebruik van de grond.

3.8 Wet geluidhinder

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wet geluidhinder: geluidzone. Iedere weg, met uitzondering van wegen binnen 30 km-gebieden en woonerven, heeft een geluidzone. Bij het opstellen (of herzien) van een bestemmingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} is te houden, kunnen Burgemeester en Wethouders voor bepaalde situaties een hogere grenswaarde vaststellen. Voor een burgerwoning in stedelijk gebied is deze hogere grenswaarde maximaal 63 dB L_{den} . Voor vervangende nieuwbouw geldt een grenswaarde van 68 dB L_{den} .

De bestemmingswijziging betreft de toevoeging van 28 geluidgevoelige bestemmingen (woningen). In de nabijheid van het nieuwbouwplan zijn de wegen Boslaan en Dorpsstraat gelegen. Deze wegen zijn binnen een 30 km-gebied gelegen en hebben van rechtswege geen geluidzone. Dit betekent dat de Wet geluidhinder niet van toepassing is. Gezien de hoge verkeersintensiteit op de genoemde wegen is het in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' wel van belang om de akoestische kwaliteit van de omgeving te beoordelen.

Het bouwplan is net buiten de 100 m brede geluidzone van het traject 310 gelegen. Formeel is de Wet geluidhinder niet van toepassing. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is traject 310 wél van belang om de akoestische kwaliteit van de omgeving te beoordelen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 55 dB en de grenswaarde 68 dB.

Uit het bijgevoegde akoestisch onderzoek van 25 maart 2010 blijkt dat er sprake is van een voldoende goed akoestisch klimaat. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaai bedraagt gecumuleerd maximaal 55 dB inclusief 5 dB aftrek conform artikel 110 Wgh. De geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer bedraagt minder dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Geconcludeerd kan worden dat de akoestische situatie geen beperkende factor is voor de gewenste planontwikkeling.

3.9 Luchtkwaliteit

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteits-eisen. Sinds 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd met een nieuw hoofdstuk over luchtkwaliteitseisen (Stb. 2007, 414). Hoofdstuk 5 (titel 2) gaat over luchtkwaliteit en is gericht op:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren.

Hoofdstuk 5 (titel 2) van de Wet milieubeheer vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met het nieuwe hoofdstuk 5 en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

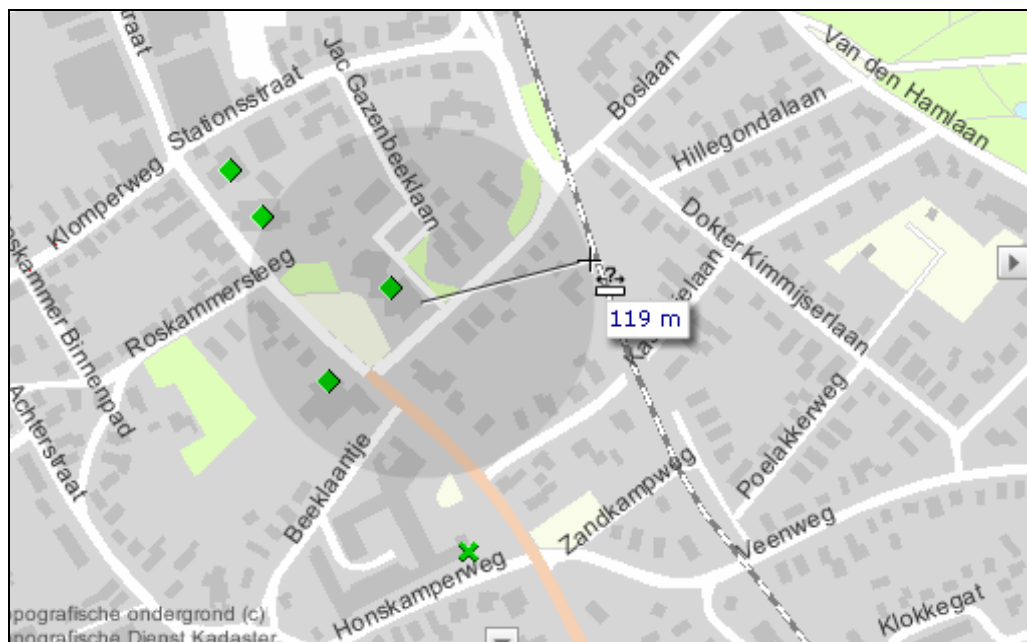
Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Het betreft in dit bestemmingsplan slechts 28 woningen. De wijziging valt daarom onder NIBM. Ter plaatse worden ook de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet overschreden. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

3.10 Externe Veiligheid

De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding en het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen vormen grotendeels het wettelijk kader voor het aspect: externe veiligheid. Hierbij staat de verantwoording van het zgn. groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zogenaamde Risicoatlassen beschikbaar.

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de omliggende (spoor)wegen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De overige (spoor)wegen in en nabij het plangebied maken geen deel uit van risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de (spoor)wegen om en nabij het plangebied is niet nodig.



Figuur 6: Ligging plangebied ten opzichte van de dichtstbijzijnde spoorweg
(Bron: Topografische Dienst Kadaster)

3.11 Groen

Ter bescherming van de monumentale- en waardevolle bomen in het plangebied, hebben de in het plangebied aanwezige bomen de functieaanduiding 'waardevolle boom' of 'monumentale boom' gekregen.

3.12 Brandweer

3.12.1 Beleidskader

Om een veilige omgeving te creëren of te behouden zijn er op het gebied van fysieke veiligheid een aantal aspecten waarmee rekening gehouden moet worden.

Zo worden er eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de openbare wegen voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen.

Met betrekking tot voldoende bluswater in het openbare wegennet zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

In de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding worden deze eisen uitgeschreven.

Tevens worden er eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is.

De opkomsttijden worden gesteld in de "Handleiding brandweezorg" een uitgave van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

3.12.2 Situatie plangebied

Het plan is beoordeeld aan:

De voorwaarden gesteld in de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" een uitgave van de NVBR, september 2003.

De opkomsttijd. In 1997 heeft het College van Burgemeester en Wethouders het "Brandweezorg-Dekkingsplan West-Veluwe / Vallei" voor de gemeente Ede vastgesteld.

Het plan voldoet hieraan. De brandweer kan derhalve instemmen met onderhavige bestemmingsplanwijziging.

4. Juridische aspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Er wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

4.2 Hoofdopzet

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Het betreft hier het bestemmingsplan “Lunteren Centrum, Westhoffhuis” en het bestaat uit een verbeelding (nummer L10043 d.d. 13-12-2010), toelichting en planregels.

4.3 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 bevat begripsbepalingen en de wijze van meten. In de begripsbepalingen worden begrippen beschreven die gelden voor de voorliggende herziening.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3 bevat algemene regels die gelden voor het bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

4.4 Bestemmingen

Het plangebied krijgt de bestemmingen “Gemengd”, “Groen” en “Verkeer – Verblijfsgebied”. Op de verbeelding wordt binnen de bestemming “Gemengd” door middel van een bouwvlak aangegeven waar het Westhoffhuis gerealiseerd kan worden.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en planschade.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Eigendom

De betreffende gronden, kadastraal bekend gemeente Lunteren, sectie G nummer 3055, is eigendom van de gemeente Ede en in erfpacht uitgegeven aan de Stichting voor Sociaal Cultuur vormingswerk Lunteren. De oppervlakte van het perceel is 2.108 m². De Stichting voor Sociaal Cultuur vormingswerk Lunteren wil in samenwerking met Woonstede op genoemd perceel 28 appartementen, een sociaal culturele ruimte en een half verdiepte parkeergarage realiseren.

5.2.2 Exploitatieplan

De gemeente is eigenaar van de grond het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd. Er hoeft dus geen exploitatieplan opgesteld te worden. Er worden geen andere kosten gemaakt dan die uit te betalen leges worden gedekt.

5.2.3 Aanleg inrit e.d.

Voor het aanleggen van eventuele nieuwe inritten is een inritvergunning nodig, eventueel in combinatie met een aanlegvergunning. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

5.2.4 Planschade

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving kan er eventueel schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade) ontstaan. Met de aanvrager van de bestemmingsplanherziening wordt overeengekomen dat dergelijke schade geheel voor zijn rekening komt.

5.3 Overleg en inspraak

5.3.1 Overleg met omwonenden

Op 27 oktober 2010 is het nieuwe Westhoffhuis aan de inwoners van Lunteren gepresenteerd. Deze bijeenkomst is georganiseerd door de Stichting Sociaal Cultureel Vormingswerk Lunteren (SSCVL) in samenwerking met de Dorpsraad Lunteren. Tevens heeft het bestemmingsplan als voorontwerp van 21 oktober tot en met 17 november 2010 op grond van de "Inspraakverordening gemeente Ede 2009" ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er drie inspraakreacties ontvangen die in de bij dit bestemmingsplan horende "Nota Inspraakreacties d.d. 22-11-2010" worden beantwoord.

5.3.2 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente vooroverleg gevoerd met Waterschap Vallei & Eem en Hulpverlening Gelderland Midden.

Provincie Gelderland

Vooroverleg met de Provincie Gelderland kan in dit geval achterwege blijven, aangezien er geen provinciale belangen bij dit bestemmingsplan in het geding zijn.

VROM-Inspectie

Vooroverleg met de VROM-Inspectie kan achterwege blijven vanwege het ontbreken van nationale belangen in dit bestemmingsplan.

Waterschap Vallei & Eem, Postbus 330, 3830 AJ Leusden

Waterschap Vallei & Eem heeft aangegeven het plan niet te hoeven zien in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hulpverlening Gelderland Midden, Postbus 5364, 6802 EJ Arnhem

Hulpverlening Gelderland Midden heeft aangegeven dat er in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen aanwezig zijn met een extern veiligheidsrisico. De spoorlijn Ede-Barneveld ligt op een afstand van circa 200 meter van het plangebied, echter over dit spoor vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Voor Hulpverlening Gelderland Midden is er dan ook geen reden om te adviseren over het groepsrisico, de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid in het plangebied.

Reactie gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

5.3.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Lunteren Centrum, Westhoffhuis” heeft van 27 januari 2011 tot en met 9 maart 2011 ter inzage gelegen.

Er zijn drie zienswijzen op het plan binnengekomen. Deze zienswijzen zijn in de Nota Zienswijzen “Lunteren Centrum, Westhoffhuis” samengevat en voorzien van een antwoord.

6. Handhaving

6.1 Algemeen

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de planregels van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd.

Handhaving bestaat uit drie fasen:

1. Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie.
2. Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen.
3. Als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

6.2 Handhavingsprocedure

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats:

- Nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- via controle achteraf op verleende bouwvergunningen;
- via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld de overtreding is in strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zonodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.

7. Onderzoeken

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

1. Akoestisch onderzoek ten behoeve van de partiële wijziging van het bestemmingsplan Lunteren Zuid De Hul, "Dorpsstraat 28 te Lunteren", L10.004
2. Verkennend bodemonderzoek, Dorpsstraat 28 te Lunteren (Land, kenmerk 76090.05 van 9 november 2010)