



TOELICHTING

**bestemmingsplan
“Lunteren Centrum,
Graanschuur Roskammersteeg”**

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Ligging locatie	3
2. Beleidskader	5
2.1 Streekplan	5
2.2 Gemeentelijk beleid	5
3. Onderzoek en randvoorwaarden	6
3.1 Ruimtelijk / planologisch	6
3.1.1 Algemeen	6
3.1.2 Maatschappelijk belang	6
3.2 Parkeren	6
3.3 Waterparagraaf	6
3.3.1 Beleid	6
3.3.2 Riolering vuilwater	7
3.3.3 Riolering regenwater	7
3.4 Archeologie / cultuurhistorie	7
3.4.1 Ontwikkeling en beleid	7
3.4.2 Situatie	7
3.4.3 Conclusie	8
3.5 Natuurbeschermingswetgeving	9
3.5.1 Gebiedsbescherming	9
3.5.2 Soortbescherming	9
3.5.3 Conclusie, voorwaarden en aanbevelingen	9
3.6 Milieuzonering	10
3.7 Bodem	10
3.8 Wet geluidhinder	10
3.9 Luchtkwaliteit	10
3.10 Externe Veiligheid	11
3.11 Brandweer	11
4. Juridische aspecten	12
4.1 Algemeen	12
4.2 Hoofdpzet	12
4.3 Planregels	12
4.4 Bestemmingen	12
5. Uitvoerbaarheid	13
5.1 Algemeen	13
5.2 Economische uitvoerbaarheid	13
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
5.3.1 Overleg met omwonenden	13
5.3.2 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	14
5.3.3 Zienswijzen	14
6. Handhaving	15
6.1 Algemeen	15
6.2 Handhavingprocedure	15
BIJLAGEN	16

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 plattegrond (zie figuur 1), waaruit de ligging van het plangebied blijkt.

1.1. Aanleiding en doel

Aan de gemeente is verzocht om de bestemming te wijzigen van een gedeelte van het openbare park aan de Roskammersteeg in Lunteren.

Gevraagd is in dit park een circa 150 jaar oude graanschuur te mogen herbouwen. Deze schuur is afkomstig van het voormalige erf van windkorenmolen De Hoop in Lunteren.

In het geldende bestemmingsplan “Lunteren Centrum” is het park aangewezen voor “Groenvoorzieningen”. Deze bestemming voorziet niet in de mogelijkheid om de graanschuur op te richten.



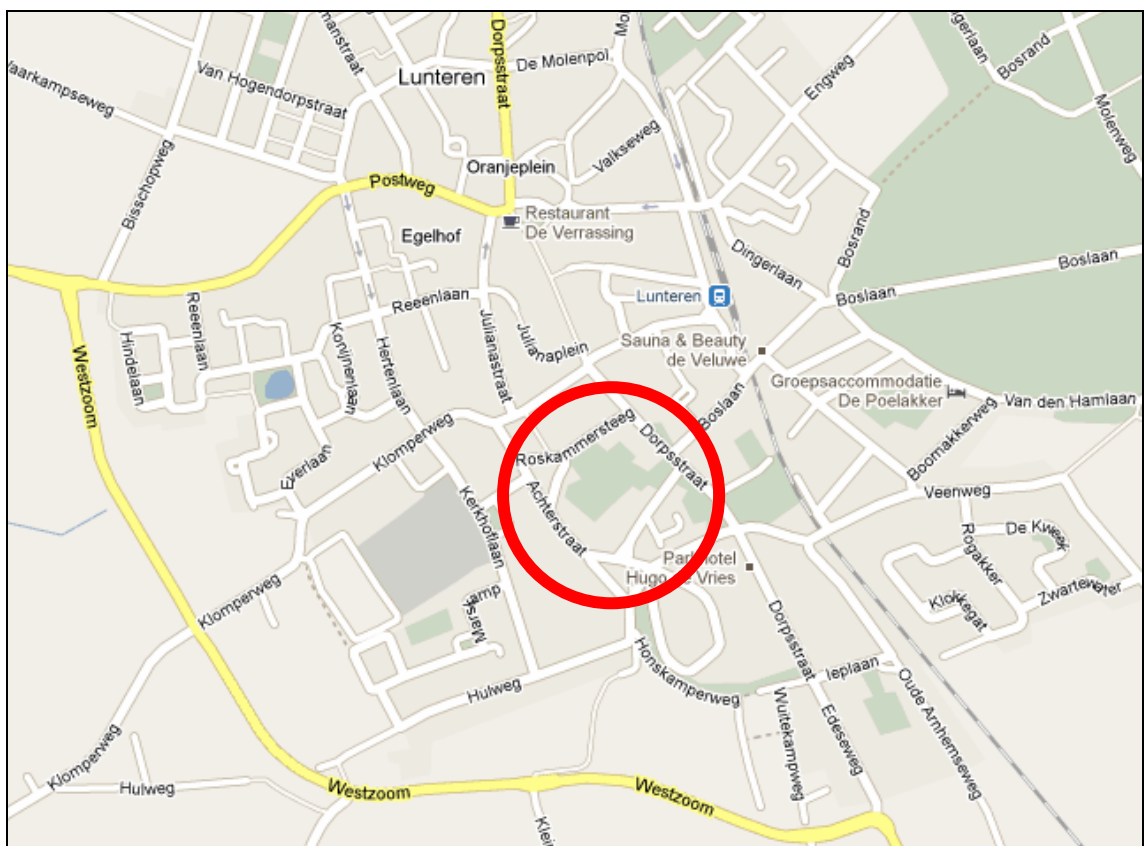
Figuur 1: Luchtfoto park aan de Roskammersteeg in Lunteren (Bron: Stroomlijn)

1.2 Ligging locatie

Het perceel ligt aan de zuid-westzijde van de Dorpsstraat, globaal begrensd door de bebouwing aan de Dorpsstraat en de Roskammersteeg aan de noord-westzijde.



Figuur 2: Ligging van het projectgebied in Lunteren (Bron: Google Maps)



Figuur 3: Ligging binnen de omgeving (Bron: Google Maps)

2. Beleidskader

2.1 Streekplan

Het provinciaal beleid is neergelegd in het Streekplan Gelderland 2005, vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht, waardoor het streekplan nu de status van een structuurvisie heeft gekregen. Deze provinciale structuurvisie valt onder meer uiteen in een beleidsdocument (visie) en een normatief stelsel (criteria, maatvoeringseisen etc.). Inhoudelijk is het streekplanbeleid echter onverkort opgenomen in de nieuwe structuurvisie.

Het betreffende perceel valt blijkens de beleidskaart ruimtelijke structuur behorende bij het Streekplan Gelderland 2005 onder “stedelijk gebied”. Het wordt tevens aangemerkt als bestaand bebouwd gebied.

2.2 Gemeentelijk beleid

In het onderhavige geval gaat het niet om een beschermd object (noch om een beeldbepalend relict uit de periode 1850-1940, conform groslijst provincie), noch om ontwikkelingen op percelen nabij beschermde monumenten. En kan hier daarom onverkort een keuze voor ontwikkeling gelden, en niet voor behoud. De 'traditionele' monumentenzorg is hier niet van toepassing.

De her te bouwen schuur wordt weliswaar 'monumentaal' genoemd, maar is geen (wettelijk beschermd) monument. Verzoek daartoe in het verleden niet gehonoreerd. Door het object te onttrekken aan de oorspronkelijke context zijn de historische relaties met de belendingen verloren gegaan. Oude locatie is echter geen optie meer en de verplaatsing/herbestemming wordt lokaal zeer gedragen. Nieuwe locatie is ruimtelijk geen en vanuit historische optiek niet onverenigbaar met een dergelijke opstal.

3. Onderzoek en randvoorwaarden

3.1 Ruimtelijk / planologisch

3.1.1 Algemeen

Het plan voorziet in het planologisch mogelijk maken van de herbouw in het park aan de Roskammersteeg van een 150 jaar oude graanschuur. Deze graanschuur heeft behoord tot het erf van windkorenmolen De Hoop. Het gebouw betreft oorspronkelijk een paardenstal en/of koetshuis.



Figuur 4: De graanschuur op zijn oorspronkelijke lokatie (Bron: www.lunteren.com)

3.1.2 Maatschappelijk belang

De her te bouwen graanschuur zal breed worden ingezet voor de Lunterse gemeenschap. Dit wordt ondersteund door het feit dat het bestuur van de eigenaar van de graanschuur wordt gevormd door diverse kerkelijke- en maatschappelijke organisaties uit Lunteren. Er bestaat dan ook een maatschappelijk belang om dit pand te behouden.

3.2 Parkeren

Langs de Roskammersteeg liggen brede grindstroken die gebruikt kunnen worden als parkeerplaats. De woningen aan de Roskammersteeg hebben zelf allemaal lange opritten en dus voldoende ruimte op eigen terrein.

Als de omwonenden (aan de Roskammersteeg) hier geen problemen mee hebben, dan kan worden ingestemd met het afwijken van het gemeentelijk beleid, wat uitgaat van de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein. Men kan dan gebruik maken van de grind parkeerstroken.

3.3 Waterparagraaf

3.3.1 Beleid

Het gemeentelijk waterbeleid is beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. Volgens het Waterplan zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water:

- Vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

3.3.2 Riolering vuilwater

Voor het pand moet een gescheiden rioleringssysteem worden aangelegd. Het vuile water moet worden aangesloten op het riool in de Roskammersteeg. (Het is twijfelachtig of dit pand onder vrijverval op dit riool kan aansluiten)

Vuilwaterlozing uitvoeren in PP / PVC roodbruin RAL code 8023.

3.3.3 Riolering regenwater

Het regenwater van het dakvlak en de bestrating moet nabij de graanschuur worden geïnfiltreerd in de bodem. Er mag geen koppeling komen tussen het infiltratiesysteem en het gemeentelijk riool.

Het gebruik van uitlopende 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 prominentere 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, de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005)¹ en de resultaten van het booronderzoek dat grotendeels op het aangrenzende perceel en voor een zeer klein deel in het onderhavige plangebied is uitgevoerd².

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

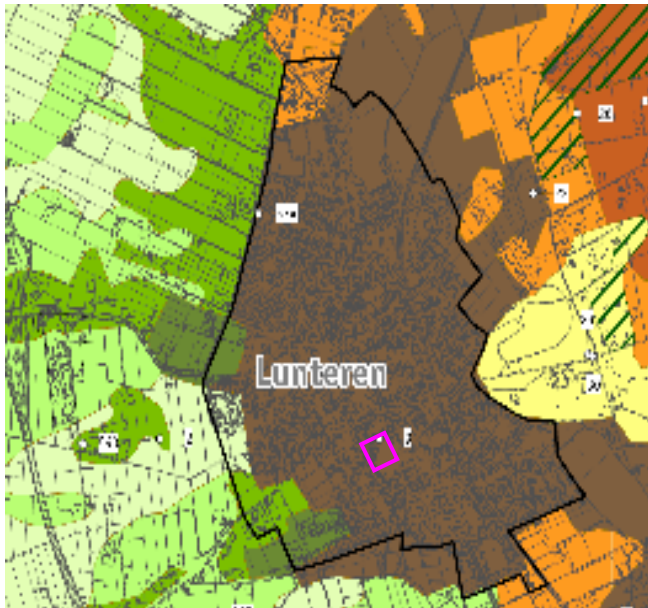
² Knoop, P.J.M., 2002: Lunteren. Roskammersteeg. Archeologische prospectie. *BAAC rapport 02.062*, Deventer.

Binnen het plangebied zijn de volgende categorieën van belang:

3.4.2.1 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 projectgebied is gesitueerd in een landschap van gordeldekzanden met enkeerdgronden. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is hoog voor alle archeologische perioden.



Figuur 5: projectgebied in roze kader (Bron: gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (2005))

3.4.2.2 Bekende archeologische waarden

In en in de directe omgeving (straal 250 meter) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen).

In het noorden van het plangebied is in het verleden een vuurstenen bijl uit de periode Neolithicum-Bronstijd aan het licht gekomen.

Op het perceel direct ten westen van het onderhavige plangebied en in het uiterste westen van het onderhavige plangebied, is in 2002 een archeologisch bureau- en karterend booronderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat in het gebied oorspronkelijk een enkeerdgrond aanwezig is geweest. Het destijds onderzochte terrein bleek voor een groot deel verstoord te zijn. De boringen die in het onderhavige perceel zijn gezet, bleken een verstoorde bodemopbouw te vertonen.

Circa 150 meter ten oosten van het onderhavige plangebied, aan de Dorpsstraat, is eveneens een booronderzoek uitgevoerd. De bodem ter plaatse bleek vrijwel volledig verstoord te zijn.

3.4.3 Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het (direct en indirect) planologisch-juridisch mogelijk maken van de herbouw van een oude graanschuur met een oppervlakte van 70 m². De funderingsdiepte is niet bekend. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

Het projectgebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een hoge archeologische verwachting. Booronderzoek in het uiterste westen van het plangebied heeft aangetoond dat dat deel van het terrein in ieder geval grotendeels is verstoord. Het blijft echter mogelijk dat de bodem ter plaatse van de herbouw intact is. Gezien de beperkte oppervlakte

van de herbouw zal de uitvoering van de bestemming echter niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

De meldingsplicht bij Onze minister (de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), 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

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.

3.5.3 Conclusie, voorwaarden en aanbevelingen

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied.

Voor het plangebied is de landschappelijke inpassing van groot belang. Daarom dient de aanwezige beplanting zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven. De situering van de schuur is hierdoor van groot belang en is bepalend voor de verwijdering van de houtige beplanting. Daarnaast wijzen wij u erop dat de gemeentelijke kapverordening hierbij van toepassing kan zijn.

Indien er toch enige houtige beplanting verwijderd dient te worden, dient dit in ieder geval buiten het broedseizoen plaats te vinden (1/2 maart tot 1/2 augustus), aangezien de op de planlocatie aanwezige houtige beplanting door vogels als broedgelegenheid gebruikt wordt.

Tevens mag er geen verlichting aan of om de schuur worden aangebracht, bijvoorbeeld om de schuur in de avond te verlichten. Dergelijke verlichting heeft een negatief effect op de in het gebied aanwezige vleermuizen (o.m. de grootoorvleermuis die het terrein als foerageergebied gebruikt).

De herbouw van de oude graanschuur biedt goede kansen voor beschermde soorten in deze belangrijke groenzone in Lunteren. Hierbij wordt met name gedacht aan de zolder toegankelijk te maken voor vleermuizen en broedgelegenheid door bijvoorbeeld ingebouwde nestkasten voor verschillende soorten broedvogels (o.m. huismus, gierzwaluw, grauwe vliegenvanger, zwarte roodstaart) te creëren. Dergelijke maatregelen bieden ook kansen voor natuur- en milieueducatie en passen ook binnen de brede doelstelling waarvoor de graanschuur zal worden ingezet.

3.6 Milieuzonering

Als de graanschuur is opgericht, gaat deze gebruikt worden als expositieruimte en voor incidentele vergaderingen. Dit gebruik sluit in de systematiek van de VNG-brochure het meest aan bij een museum. Voor deze activiteiten geldt een richtafstand van 10 meter tot de gevoelige objecten. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Er bestaat vanuit het oogpunt van milieuzonering dan ook geen bezwaar tegen het plan. De verwachte werkelijke hinder vanwege de aanwezigheid van de graanschuur is nihil.

3.7 Bodem

Bij het raadplegen van het bodeminformatiesysteem en de bodemkwaliteitskaart (BKK) is gebleken dat de locatie is gelegen in een (relatief) schoon gebied. Er is in 2002 reeds een bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein tussen Roskammersteeg 3 en 15 (Verhoeve, kenmerk 152172, 15-10-2002).

Hierbij zijn alleen lichte verontreinigingen in grond en grondwater aangetoond. Het onderzoek is uitgevoerd conform strategie onverdacht waaruit blijkt dat de locatie niet verdacht is van bodemverontreiniging. Dit betekent dat er vrijstelling van bodemonderzoek kan worden verleend.

3.8 Wet geluidhinder

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wet geluidhinder: geluidzone. Iedere weg 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 het buitengebied is deze hogere grenswaarde maximaal 53 dB L_{den}. Voor Agrarische bedrijfswoningen geldt een grenswaarde van 58 dB L_{den}.

De bestemmingswijziging betreft geen toevoeging van geluidgevoelige bestemmingen. Een akoestisch onderzoek ter berekening van de geluidsbelasting op het plan is niet nodig.

3.9 Luchtkwaliteit

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. 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.

De verkeersaantrekkende werking vanwege de uitbreiding zal gering zijn, en zeker niet vergelijkbaar zijn met een verslechtering van 3%. Ter plaatse worden ook de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet overschreden. De wijziging valt daarom onder het NIBM. 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 zgn. 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.

3.11 Brandweer

3.11.1 Beleidskader

Het plan is beoordeeld aan de voorwaarden gesteld in de 'Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid' een uitgave van de NVBR, september 2003.

Op 26 oktober 2006 heeft het Regionaal College Hulpverlening het 'dekkingsplan Hulpverlening Gelderland Midden' vastgesteld. Hierin zijn onder andere voorschriften opgenomen met betrekking tot opkomsttijden.

3.11.2 Situatie plangebied

Het plan voldoet aan de in paragraaf 3.11.1 genoemde voorwaarden. De brandweer kan derhalve instemmen met de 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, graanschuur Roskammersteeg” en het bestaat uit een verbeelding (tekeningnummer L10051), 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 bestemming “Maatschappelijk”. Op de verbeelding wordt binnen deze bestemming door middel van een bouwvlak aangegeven waar de graanschuur 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

De ontwikkeling van het voorliggende plan betreft particulier initiatief. De gemeente maakt geen andere kosten dan die in het kader van het maken van het bestemmingsplan vallen.

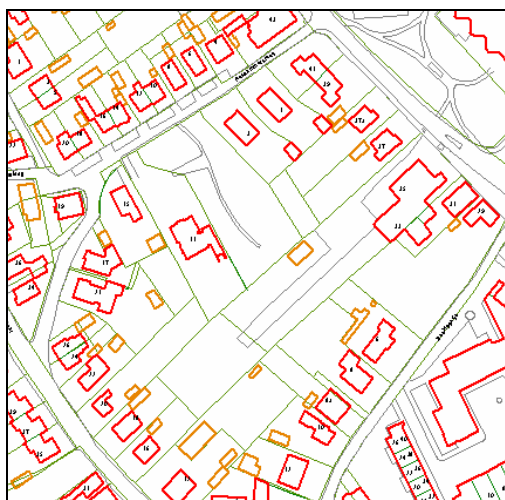
Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving kan er eventueel schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade) ontstaan. Met de aanvrager van de bestemmingsplanherziening wordt overeengekomen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

Er zal geen exploitatieplan worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal hiermee anderszins verzekerd is. Tevens is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1 Overleg met omwonenden

De aanvragers hebben de eigenaren van de aangrenzende percelen op de hoogte gebracht van hun plannen.



Figuur 6: Situering aangrenzende percelen (Bron: Stroomlijn)

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

Overleg met de Provincie Gelderland is voor dit bestemmingsplan niet aan de orde, omdat er geen sprake is van enig provinciaal belang.

VROM-Inspectie

Overleg met de VROM-Inspectie is niet aan de orde, omdat er geen nationale belangen bij dit bestemmingsplan in het geding zijn.

Waterschap Vallei & Eem, Postbus 330, 3830 AJ Leusden

Overleg met Waterschap Vallei & Eem is niet aan de orde, omdat er de uitbreiding van het verhard oppervlak in het plangebied minder bedraagt dan 1.000 m².

Hulpverlening Gelderland Midden, Postbus 5364, 6802 EJ Arnhem, kenmerk 647565

Het bestemmingsplan maakt de herbouw van een circa 150 jaar oude graanschuur in het parkje aan de Roskammersteeg in Lunteren mogelijk. Gelet op de bestemming en de directe omgeving van het plangebied is er voor mij geen reden om te adviseren over het groepsrisico, de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid in het plangebied.

Reactie gemeente

De reactie van Hulpverlening Gelderland Midden wordt voor kennisgeving aangenomen.

5.3.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 23 december 2010 tot en met 2 februari 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Voorafgaand aan de terinzagelegging is er op 21 december 2010 door de aanvrager een informatieavond gehouden over het plan.

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. De prioriteiten en uitgangspunten zijn aangegeven in de Nota Handhaving 2008: "Naleven is gewoon". Deze nota geldt ook voor dit bestemmingsplan.

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 treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.

BIJLAGEN

(bij de toelichting van het bestemmingsplan “Lunteren Centrum, Graanschuur Roskammersteeg”)

1. Bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein tussen Roskammersteeg 3 en 15
(Verhoeve, kenmerk 152172, 15-10-2002)
2. Archeologisch onderzoek
(BAAC-rapport 02.062)