



Bestemmingsplan

Woongebied Kernhem, Scherf 21 - West

Toelichting

Gemeente Ede

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan	5
1.4.	Opzet van het plan	5
2.	Planbeschrijving	6
2.1.	Inleiding	6
2.2.	Hoofdstructuur Kernhem	6
2.3.	Hoofdstructuur vlek B	7
2.4.	Beeldkwaliteit	9
2.5.	Scherf 21 - West	10
3.	Haalbaarheid van het plan	12
3.1.	Inleiding	12
3.2.	Beleidskader	12
3.3.	Haalbaarheidsaspecten	13
4.	Juridische aspecten	20
4.1.	Algemeen	20
4.2.	Hoofdopzet	20
4.3.	Planregels	20
4.4.	Bestemming	20
5.	Procedure	21
5.1.	Zienswijzen	21
5.2.	Overleg	21
6.	Handhaving	22
6.1.	Algemeen	22
6.2.	Handhavingsprocedure	22

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de noordzijde van Ede is de uitbreidingswijk Kernhem in ontwikkeling. Het oostelijk deel van de wijk is reeds gerealiseerd. Voor het westelijk deel is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt, waarin zich een drietal structurerende elementen bevinden. Dit is ten eerste het groene kader, ten tweede de woonvelden (scherven) met bijzondere bebouwing daarbinnen (buurtschappen) en ten slotte de verkeersontsluiting.

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om enkele onderdelen van het westelijk deel (vlek B) mogelijk te maken. Het betreft specifiek de ontwikkeling van woningen in het westelijk deel van de scherf 21.

Ten behoeve van de uitbreidingswijk Kernhem is in 2007 het bestemmingsplan “Woongebied Kernhem” van kracht geworden. In dit bestemmingsplan hadden de gronden van scherf 21 de bestemming “Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen”. Voor het onderhavige plangebied is op 12 april 2011 een uitwerkingsplan vastgesteld. Dit uitwerkingsplan geeft exact aan op welke locatie, welk woningtype is toegestaan. Vanwege het huidige economische klimaat is het echter wenselijk dat er op dit vlak meer flexibiliteit in het plan komt. Deze flexibiliteit is in het vastgestelde uitwerkingsplan niet aanwezig. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om deze flexibiliteit te bieden.

Het nog te ontwikkelen westelijk deel van Kernhem heeft in totaal betrekking op zo'n 1.920 woningen. De scherf 21 voorziet in maximaal 34 woningen.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied behoort tot het westelijk deel (vlek B) van de uitbreidingswijk Kernhem, welke is gelegen aan de noordwestzijde van de kern Ede. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de parkeerplaatsen en de bebouwing van het deel van het uitwerkingsplan voor scherf 21, dat niet in het onderhavige bestemmingsplan is opgenomen.

De zuidgrens van het plangebied wordt gevormd door scherf 22.

De navolgende afbeelding geeft globaal de ligging van het plangebied weer. Tevens is een kaartje bijgevoegd met daarop de ligging van het reeds gerealiseerde deel van Kernhem (vlek A) en scherf 21 (witte cirkel). Voor de exacte ligging en begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging plangebied



1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het uitwerkingsplan “Woongebied Kernhem, scherven 4, 21, 22, 23 en Lage buurtschap 24a”, zoals dat op 12 april 2011 is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Ede.

Op grond van dit uitwerkingsplan is aan het plangebied de bestemmingen “Wonen” en “Tuin” toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor ‘Wonen met de daarbij behorende bouwwerken en terreinen’. Op de bij dit plan behorende verbeelding is exact aangegeven waar de betreffende woningtypologieën zijn toegestaan.

Dit bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan wordt door het opnemen van de bestemming “Woongebied”, meer flexibiliteit geboden in de invulling van het westelijk deel van scherv 21.

De voor ‘Woongebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid;
- c. aan- en bijgebouwen behorende bij de woning;
met daarbij behorende:
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. groen- en speelvoorzieningen;
- f. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- g. in- en uitritten;
- h. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen
- j. brandveiligheids- en blusvoorzieningen.

Binnen de bestemming “Woongebied” gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen de volgende bepalingen:

- a. Het aantal woningen mag niet minder bedragen dan 17 en mag niet meer bedragen dan 34.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.
- d. Hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een kap, waarvan de minimale en de maximale dakhelling niet meer mag bedragen dan respectievelijk 30° en 60°.
- e. Minimaal 65% van de woningen heeft een nokrichting die oost-west is geïoriënteerd, parallel aan de N224.
- f. De bebouwing moet worden gesitueerd op een afstand van minimaal 1 m van de bestemmingsgrens.
- g. De afstand tussen de achtergevelrooilijnen van de hoofdgebouwen dient minimaal 15 m te bedragen.
- h. Gestapelde bebouwing is niet toegestaan.
- i. Woningen van het type 'rug-aan-rug' zijn niet toegestaan.

Voor het overige wordt de woningtypologie vrij gelaten.

1.4. Opzet van het plan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Daarnaast komen in dit hoofdstuk de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aan bod door middel van een planbeschrijving. Hoofdstuk 3 gaat in op de haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 4 wordt de opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 5 tenslotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

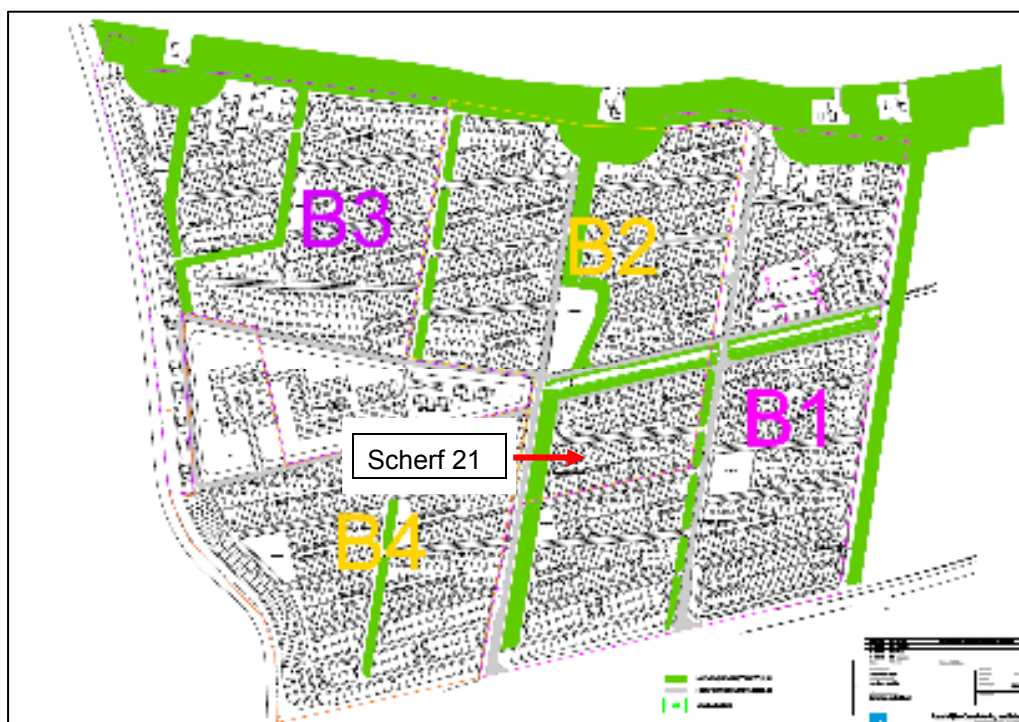
2. Planbeschrijving

2.1. Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om de realisatie van scherf 21 - West in vlek B juridisch-planologisch mogelijk te maken.

In het Ontwikkelingsplan Vlek B-Kernhem (vastgesteld op 3 juli 2003) is de structuur van Vlek B reeds aangegeven. Het ontwikkelingsplan heeft als kader gediend waarmee de gemeente Ede het verkavelingsplan heeft uitgewerkt. De belangrijkste ambitie voor Kernhem lag in de wens om de kwaliteit van het bijzondere en eenduidige concept van Kernhem te verhogen door enerzijds de hoofdlijnen helderder te maken en anderzijds door expliciete variaties aan te brengen met inachtneming van de afgesproken hoofdlijnen. De volgende aspecten lopen als een rode draad door het planproces:

- integratie (optimale wisselwerking tussen het woongebied en het interne en externe landschap);
- samenhang (het doorzetten van de eenduidige structuur van Kernhem);
- differentiatie (het positief beïnvloeden van het sterke concept van Kernhem door het realiseren van bijzondere, zich onderscheidende woonmilieus en woonvormen en een groot scala aan openbare en groene ruimtes);
- duurzaamheid (de ambitie om de bestaande landschappelijke structuren te verankeren in een (ook sociaal) duurzame stedenbouwkundige structuur met verantwoorde ecologische verbindingen).



Situering globale plangrenzen voorliggend bestemmingsplan

2.2. Hoofdstructuur Kernhem

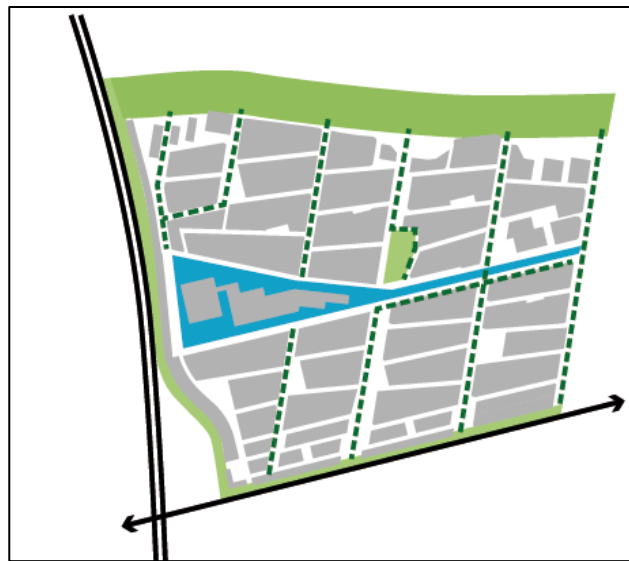
De hoofdstructuur van Kernhem is bepaald door de ecologische zones en de bestaande en te handhaven groenelementen. Hierdoor ontstond enerzijds een *basispatroon* met noord-zuid gerichte dreven met een verzamelfunctie; veelal gekoppeld aan bestaande groenlijnen en oost-west gerichte korte woonstraten, welke loodrecht op de aanwezige hoogtelijnen zijn gesitueerd. Anderzijds ontstond ruimte voor de ontwikkeling van *buurtschappen* waar, los van het standaardmilieu bijzondere streefbeelden zouden kunnen worden ontwikkeld.

Op basis van bovengenoemd 'grid' heeft de stedenbouwkundige uitwerking verder plaatsgevonden, bestaande uit een ontsluitingssysteem met noord-zuid lopende hoofdaders en oost-west lopende 30 km/u straten. De ontsluitingssystemen van de Vlekken A en B zijn (voor autoverkeer) onderling van elkaar gescheiden door een groene noord-zuid wal.

Binnen de ontsluitingsstructuur vormen zich kavelblokken, ook wel *scherven* genoemd.

2.3. Hoofdstructuur vlek B

De hoofdstructuur van Vlek B wordt gevormd door een drietal elementen, te weten het groene kader (inclusief water), de woonvelden (scherven) met bijzondere bebouwing daarbinnen (buurtschappen) en de verkeersontsluiting.



Het landschap als onderlegger voor de stedenbouwkundige structuur voor Vlek B

2.3.1. HET GROENE KADER

De toekomstige ruimtelijke structuur van Vlek B is ingegeven door de bestaande landschappelijke structuren en elementen, bestaande uit oost-west en noord-zuid lopende groene zones. In noord-zuid richting bestaat de bestaande, en te handhaven groenstructuur uit bomenrijen en drie houtwallen. Centraal in de wijk loopt een brede houtwal, welke in het midden een natuurlijke knik heeft. In de hals van deze knik is een aanzienlijke groene ruimte gesitueerd die een oriënterende betekenis heeft. Aan de oostrand van het gebied scheidt een brede houtwal Vlek B van het reeds ontwikkelde Vlek A. De oost-west lopende groenstructuur bevindt zich met name aan de randen van de wijk. Het betreft de ecologische zone langs de Doesburgerdijk aan de noordzijde en de Laan van Kernhem aan de zuidzijde. De ecologische zone heeft een breedte van minimaal 50 m.

2.3.2. DE WOONVELDEN

Binnen de woonvelden kunnen twee woonmilieus worden onderscheiden; de scherven en de buurtschappen. De scherven vormen qua oppervlakte het grootste deel van het woongebied en worden gekenmerkt door een meer traditionele verkavelingsvorm en woningtypen in de kenmerkende verschijningsvorm, aansluitend op Vlek A.

Naast de scherven is in Vlek B sprake van een zestal buurtschappen, welke zich van de scherven onderscheiden door hun bijzondere ligging, bijzondere ruimtelijke structuur en de daaraan gekoppelde woonvormen. Het betreft de volgende buurtschappen:

- wonen in het groen;
- wonen aan het water;
- lage buurtschap;

- rand N224;
- rand A30;
- laan van Kernhem.



De verdeling in scherven en buurtschappen binnen de wijk

Het onderscheid ten opzichte van de scherven wordt onder andere bereikt door:

- afwijkende ruimtelijke structuur en verkavelingsrichting;
- andere woningtypologieën dan in de scherven (minder traditioneel van karakter);
- afwijkend materiaalgebruik en afwijkende kapvorm;
- bijzonder of ander karakter van de openbare ruimte;
- afwijkend parkeerregime ten opzichte van de scherven, waarbij het parkeren bij voorkeur geïntegreerd wordt in de bebouwing.

In de scherven en buurtschappen samen kunnen volgens het moederplan circa 1.920 woningen worden gerealiseerd.

2.3.3. DE VERKEERSONTSLUITING

De hoofdontsluiting van Vlek B wordt gevormd door noord-zuid lopende dreven waarmee dit deel van Kernhem onafhankelijk van het reeds gerealiseerde deel is ontsloten op de N224. Vanuit de dreven worden de woongebieden ontsloten door smalle oost-west lopende woonstraten, welke uitsluitend zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer.

Parkeren wordt geconcentreerd in parkeerhoven, zodat de woonstraten zoveel mogelijk gevrijwaard zullen zijn van auto's. Op enkele plekken vindt parkeren langs een woonstraat plaats. Het gebied wordt doorsneden door een aantal fietsroutes. Deze sluiten aan op het fietspad langs de N224, de fietsroute over de Doesburgerdijk en Kernhem A. Ten slotte sluit de busroute voor dit wijkdeel aan op de reeds bestaande busroute in Vlek A, zodat ook in dit deel sprake is van een optimale ontsluiting per openbaar vervoer.

2.4. Beeldkwaliteit

De gewenste beeldkwaliteit voor de verschillende woonmilieus is vastgelegd in het 'Aanvullend Welstandskader Kernhem Vlek B'. In het aanvullend welstandskader is een doorvertaling van de reeds vastgelegde hoofdstructuur van de wijk gemaakt naar criteria voor de architectuur van bebouwing.

Aansluitend op Vlek A zijn voor scherf 21 - West de volgende elementen structuur- en beeldbepalend:

- een uniforme bebouwingsrichting, welke met een maximale afwijking van 10 graden de Laan van Kernhem (N224) volgt;
- de richting van de straten wijkt van de uniforme bebouwingsrichting af. Hierdoor ontstaan zogenaamde scherven, die grotendeels niet evenwijdig aan de straat N224 staat; het stedenbouwkundig plan geeft aan waar de woningen wel evenwijdig aan de straat mogen staan;
- de scherven worden omzoomd door hagen;
- baksteen en dakpannen worden uniform toegepast in de scherven, conform Vlek A; nuancering in de kleur van de bakstenen is mogelijk; dakpannen hebben de kleur natuurrood speciaal (conform Vlek A), waarbij een lichte nuancering in kleur mogelijk is;
- afwisseling met andere materialen (bijvoorbeeld houten panelen) is mogelijk, mits deze delen ondergeschikt zijn aan het totale gevelbeeld van baksteen;
- naast de hagen worden de singels, houtwallen en nieuw te planten verspreide eiken en elzen de dragers van de openbare ruimte;
- naast uniformiteit in de architectuur wordt ook gestreefd naar een uniform straatbeeld;
- het parkeren wordt grotendeels binnen de scherven opgelost;
- het is mogelijk differentiatie aan te brengen binnen de scherven door accenten en verbijzonderingen van bebouwing en openbare ruimte, mits de hoofdstructuur niet wordt aangetast.

Wat betreft stedenbouw zijn in het aanvullende welstandskader voor de scherven de volgende eisen gesteld:

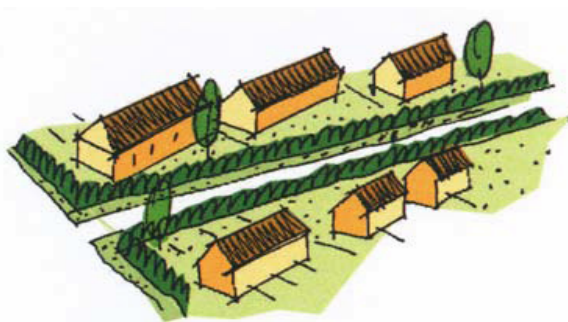
- kap: zadeldak met dakhelling tussen 30° en 60°; een andere kapconstructie is incidenteel toegestaan;
- incidenteel kan de kaprichting gedraaid worden;
- bloklengte maximaal 12 woningen;
- bij woonblokken met meer dan 8 woningen moet er een verspringing ingepast worden;
- woonstraten eindigen op een houtwal, dreef of geluidswal;
- woningen en woonblokken hebben een verspringende rooilijn (staffelen, behalve grenzend aan de lage buurtschap of aan de centrale watergang);
- de bebouwing (vrijstaand/tweekapper) in noord-zuid richting is incidenteel toegestaan;
- aangebouwde garages op de hoeken zijn toegestaan, mits daardoor geen blinde gevel ontstaat; de garage moet minimaal 3 meter terugliggen ten opzichte van de voorgevelrooilijn; dit geldt ook voor de (geschakelde) vrijstaande woningen, bij voorkeur, niet grenzen aan de garage van de naastgelegen woning;
- de bijgebouwen en uitbouwen worden uitgevoerd met kapconstructie of plat dak.

In het aanvullend welstandskader is ten aanzien van de gewenste architectuur het volgende bepaald voor de scherven:

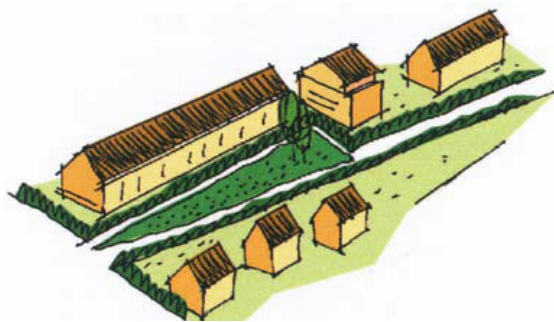
- de woningblokken vertonen een gevarieerd gevelbeeld; dit betekent dat maximaal 4 woningen met hetzelfde gevelbeeld in één blok aanwezig zijn;
- maximaal 3 tweekappers naast elkaar van hetzelfde type, waarbij per tweekapper twee verschillende gevelbeelden gewenst zijn; maximaal 4 vrijstaande woningen naast elkaar van hetzelfde type, ook hierbij is variatie in gevelbeeld gewenst (bijv. door toepassing van erkers of afwijkende raamvorm);
- geen dichte gevels op de kopse kanten van de bouwblokken.

Ten slotte is voor de erven en de parkeersituatie binnen de scherven het volgende bepaald:

- parkeren: straatbeeld is zoveel mogelijk autovrij behalve bij de vrijstaande woningen, tweekappers en hoekwoningen. Daar worden bij voorkeur 2 opstelplekken per woning aangelegd;
- voor rijwoningen zijn parkeerplaatsen in parkeerhoven en achtertuinen gesitueerd;
- alle voortuinen worden afgeschermd met hagen; als de zijtuin grenst aan een dreef of woonstraat wordt de haag doorgetrokken tot de achtergrens van het perceel; als de woning grenst aan een parkeerhof wordt de haag, langs de zijgevelgrens doorgetrokken tot aan de voorgevelrooilijn.



Principe-differentiatie van de woonstraat



bron: aanvullend welstandskader

Stedenbouwkundig gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen de volgende bepalingen:

- Het aantal woningen mag niet minder bedragen dan 17 en mag niet meer bedragen dan 34.
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m.
- De goothoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.
- Hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een kap, waarvan de minimale en de maximale dakhelling niet meer mag bedragen dan respectievelijk 30° en 60°.
- Minimaal 65% van de woningen heeft een nokrichting die oost-west is geörienteerd, parallel aan de N224.
- De bebouwing moet worden gesitueerd op een afstand van minimaal 1 m van de bestemmingsgrens.
- De afstand tussen de achtergevelrooilijnen van de hoofdgebouwen dient minimaal 15 m te bedragen.
- Gestapelde bebouwing is niet toegestaan.
- Woningen van het type 'rug-aan-rug' zijn niet toegestaan.

2.5. Scherf 21 - West

Centraal in het uit te werken deelgebied van vlek B is scherf 21 gelegen. Deze scherf is uitsluitend bestemd voor een woonfunctie.

Op 12 april 2011 is het uitwerkingsplan "Woongebied Kernhem Scherven 4, 21, 22, 23 en Lage Buurtschap 24" vastgesteld. Dit uitwerkingsplan geeft exact aan op welke locatie, welk woningtype is toegestaan en voor de beeldkwaliteit wordt vrij detaillistisch aangegeven waaraan voldaan moet worden.

Door de veranderde economische situatie is het echter wenselijk, om voor het westelijk deel van scherf 21 meer flexibiliteit in de invulling van de scherf mogelijk te maken.

In totaal biedt het plan ruimte aan minimaal 17 en maximaal 34 woningen.

De ontsluiting van scherf 21 is voorzien vanaf de hoofddreef aan de oostzijde. Vanaf deze hoofddreef takt de woonstraat het plangebied in. De woonstraat loopt rond de

scherf. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, of op de parkeerhoven verspreid binnen de schurf. Op deze manier worden de woonstraten grotendeels gevrijwaard van geparkeerde auto's. Voor de onderbouwing van de parkeernorm wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

3. Haalbaarheid van het plan

3.1. Inleiding

In de toelichting van het moederplan 'Woongebied Kernhem' is uitvoerig gemotiveerd dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gebieden, zoals opgenomen in de uitwerkingsregels, past binnen de beleidskaders van de gemeente Ede en de hogere overheden. Daar waar sinds de inwerkingtreding van het moederplan nieuw beleid van toepassing is, wordt dit in onderstaande besproken.

3.2. Beleidskader

3.2.1. PROVINCIAAL BELEID

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen er voor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken kwamen tot stand door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties. Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat voornamelijk goedkopere woningen moeten worden gebouwd, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten de stad of het dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan goedkopere woningen. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Er wordt ook rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn ook afspraken over de verhouding koop-huur. Voor het eerst zijn in het KWP3 ook afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen voor de komende drie jaar. Dit heeft te maken met de grote problemen waar de bouw op dit moment mee kampt. De provincie biedt de gemeenten ondersteuning in het maken van die keuzes, om met het oog op morgen te kunnen blijven bouwen. In deze tijd van recessie moeten gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stellen. Het is een onmogelijke opgave om alle bouwplannen uit te kunnen voeren. Voorliggend plan is in lijn met het beleid, zoals is beschreven in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 gezien het feit dat verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen voor verschillende doelgroepen worden gerealiseerd.

3.3. Haalbaarheidsaspecten

Voor het voorliggende plan wordt verwezen naar het hoofdstuk "Inventarisatie en nader onderzoek" en wat betreft de duurzaamheidsaspecten, zoals de waterhuishouding naar het hoofdstuk "Uitgangspunten en randvoorwaarden Vlek B" van het bestemmingsplan "Woongebied Kernhem".

Daar waar sinds de inwerkingtreding van het moederplan nieuwe onderzoeken zijn verricht, of onderzoeken zijn geactualiseerd in het kader van de uitwerking van Vlek B, worden deze wel in het onderstaande besproken. Het betreft de onderdelen 'bodem', 'geluid', 'luchtkwaliteit', 'externe veiligheid', 'parkeren' en 'economische uitvoerbaarheid'.

Voor het overige kan worden opgemerkt, dat zich geen nieuwe te onderzoeken haalbaarheidsaspecten met betrekking tot het voorliggende plan hebben voorgedaan, welke als relevant zouden moeten worden aangemerkt, in die zin, dat het onderzoek verder zou moeten worden uitgebreid en/of geactualiseerd.

3.3.1. ARCHEOLOGIE

Beleid en regelgeving

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 van 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 de grond (in situ) en
- c. de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt (initiatiefnemer), financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

Deze uitgangspunten zijn overgenomen in de beleidsnota 'Archeologie in evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015 (d.d. 5 juli 2012)'.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige plangebied is gebruikt gemaakt van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede¹ en de resultaten van in het plangebied uitgevoerd archeologisch onderzoek.²

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In 1995 is tijdens archeologisch vooronderzoek in Vlek B van de woonwijk Kernhem een behoudenswaardige steentijdvindplaats aangetroffen. Deze vindplaats is in 2009 in opdracht van de gemeente volledig opgegraven (ex situ veiliggesteld). Tijdens de opgraving is met behulp van aanvullend booronderzoek bevestigd dat in de niet opgegraven zones rondom de vindplaats (i.e. Vlek B) geen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen meer zijn te verwachten. De bodemkundige situatie is ongunstig (te lage, natte ligging voor menselijke bewoning) en/of het archeologische niveau is in grote delen van het gebied verploegd. Bij het bestemmen van de gronden

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

² Odé, O., 1997: Gemeente Ede, plangebied Kernhem; waarderend archeologisch onderzoek vindplaats 1, RAAP-rapport 307, Amsterdam. Lohof, E., H. van de Velde & A. Müller (red.), 2011: Evaluatierapport Ede Kernhem Vlek B, Definitieve Opgraving, ADC ArcheoProjecten (versie 5, november 2011).

van scherf 21 is derhalve geen rekening gehouden met de aanwezigheid van waardevolle archeologische resten.

3.3.2. BODEM

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Voor het plangebied Kernhem (vlek B) zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken kan het volgende worden geconcludeerd.

Op twee gevallen van ernstige bodemverontreiniging na (puinpad en puinverharding rondom schuren aan de Doesburgerdijk 21) is heel Kernhem 'schoon'. Er is een aantal aandachtspunten, waarmee tijdens het bouwrijp maken rekening moet worden gehouden. Verder zijn er alleen lichte verontreinigingen in de grond aangetoond. In het grondwater zijn zware metalen ook matig tot sterk verhoogd aangetroffen. Deze gehalten komen binnen de gemeente Ede vaker voor en hebben geen invloed op de ontwikkeling. Op dit moment moet er in vlek B nog één bodemonderzoek plaatsvinden. De bodem rondom de schuren aan de Doesburgerdijk 19 is nog niet onderzocht. Dit kan pas gebeuren als de struiken- en bomenopslag is verwijderd. Dit perceel ligt echter buiten onderhavig plangebied. Gaande de ontwikkeling van Kernhem vlek B is het nodig om een deel van de bodemonderzoeken te actualiseren. Een bodemonderzoek is namelijk beperkt houdbaar (maximaal 5 jaar oud). Indien er grond vrijkomt uit Kernhem vlek B kan dit binnen het plangebied zonder keuring worden hergebruikt. Ook kan het op basis van de bodemkwaliteitskaart zonder keuring in een vergelijkbaar gebied als bodem worden toegepast. Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlagen.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

3.3.3. GELUID

Wettelijk kader

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs verkeers- en spoorwegen en rond gezoneerde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- indien middels een ruimtelijk besluit de aanleg van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien middels een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone wordt mogelijk gemaakt;
- indien een reconstructie/wijziging aan een bestaande (spoor)weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit) wordt doorgevoerd.

In bovenstaande situaties geldt voor woningen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg of spoorweg respectievelijk 63 en 68 dB.

Beschouwing plangebied

Binnen het plangebied en in de directe nabijheid zijn geen gezoneerde industrieterreinen gelegen. Het aspect industrielawaai is dan ook niet van invloed op dit bestemmingsplan. Het plangebied is buiten de geluidszones van de spoorlijnen in Ede gelegen, dit aspect is dan ook niet van invloed op dit bestemmingsplan.

Wel is het plangebied gelegen binnen de geluidzone van diverse wegen, zoals de N224, A30 en de Veenwoud. Voor de overige wegen geldt een 30 km/uur-regime waardoor deze wegen geen wettelijke zone hebben en niet binnen de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen.

Het bestemmingsplan maakt realisatie van woningen (nieuwe geluidgevoelige bestemmingen) mogelijk. Toetsing aan de Wet geluidhinder is derhalve noodzakelijk. Daarvoor is akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï verricht. In de rapportage met kenmerk E.12.019 d.d. 13 september 2012 zijn het onderzoek en de resultaten beschreven.

Conclusie

In de akoestische rapportage wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting (Lden) ten gevolge van de Veenwoud maximaal 50 dB bedraagt op de nieuwbouw en daarmee de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De Veenwoud ter hoogte van het plangebied is reeds voorzien van geluidsarm asfalt (een bronmaatregel). Afscherpende voorzieningen zijn op deze locatie stedenbouwkundig ongewenst. Derhalve wordt door B&W voor maximaal 10 woningen aan de Veenwoud een hogere waarde verleend van 50 dB.

De geluidsbelasting ten gevolge van de A30 en de N224 voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen in de omgeving, ook de 30 km/uur wegen eveneens bepaald. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt maximaal 58 dB. Bij realisatie wordt geadviseerd rekening te houden met deze geluidsbelasting, zodat de binnenwaarde in de woningen acceptabel zijn.

3.3.4. LUCHTKWALITEIT

Op 15 november 2007 is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze wet is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. NIBM-projecten hoeven niet langer getoetst te worden aan de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Beschouwing plangebied en conclusie

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Het is niet exact bekend hoeveel woningen op de planlocatie gerealiseerd gaan worden, maar dit zal liggen tussen 17 en 34 woningen. Het is ook niet duidelijk of er meer woningen zullen worden gerealiseerd dan nu reeds mogelijk is met het vigerende bestemmingsplan, maar dit zal dan eveneens om geringe aantallen gaan. Onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan daarom

achterwege worden gelaten. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

3.3.5. EXTERNE VEILIGHEID

Inleiding

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom invloedsgebieden ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Ongevallen met gevaarlijke stoffen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- bedrijven;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Wettelijk kader

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het besluit het plaatsgebonden risico vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

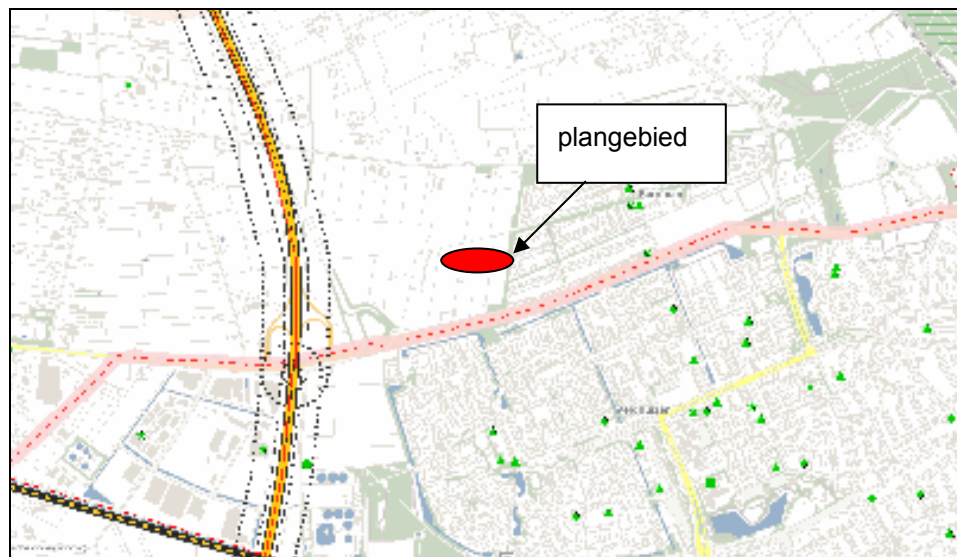
Met betrekking tot buisleidingen wordt het wettelijk kader gevormd door het Besluit externe veiligheid buisleidingen dat op 1 januari 2011 in werking is getreden.

De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen.

Op 9 juli 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Ede de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de gemeente Ede om wil gaan met het aspect externe veiligheid en de verantwoording van het groepsrisico.

Beschouwing plangebied

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen (zie onderstaande figuur).



Uitsnede risicokaart

Inrichtingen

Bij de inventarisatie van risicovolle inrichtingen binnen en in de omgeving van het plangebied, is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Gelderland. Daaruit is gebleken dat er in de nabijheid van het plangebied geen relevante risicovolle bedrijven aanwezig zijn of mogelijk worden gemaakt.

Buisleidingen

Langs de N224 is tevens een DPO-leiding gelegen. De betreffende DPO-leiding valt onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen en bijbehorende regeling. In artikel 12 van dit besluit is opgenomen dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan het groepsrisico binnen het invloedsgebied van de buisleiding wordt verantwoord. Het invloedsgebied is gedefinieerd als het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarop de letaliteit van die personen 1% is.

Op de professionele risicokaart is aangegeven dat het invloedsgebied van de DPO-leiding 31 meter bedraagt. Scherf 21 is buiten het invloedsgebied gelegen, zodat voldoende afstand in acht wordt genomen tot kwetsbare objecten. De buisleiding vormt geen belemmering voor realisatie en het plangebied heeft geen invloed op het groepsrisico.

Weg, water en spoor

Ten zuiden van de planlocatie is op circa 200 meter de N224 gelegen. Over deze weg vindt enig vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Aan de westzijde is de snelweg A30 gelegen. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In verband met de ontwikkeling van vlek B van Kernhem, waar scherf 21 binnen valt, is onderzoek gedaan naar de risico's ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen op de N224 en de A30. Dit is gerapporteerd in rapport met kenmerk E.12.006 Onderzoek externe veiligheid N224 A30 t.b.v. Kernhem vlek B d.d. 7 juni 2012.

Daaruit blijkt dat er voor de A30 en N224 geen plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} /jaar aanwezig is. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en aan de ambitiewaarden uit het gemeentelijke beleid. Door invulling van vlek B neemt het groepsrisico uiteraard toe ten opzichte van de huidige situatie (zonder bebouwing), maar het groepsrisico blijft ruimschoots onder de oriëntatiewaarde. Door de actualisatie van scherf 21 wordt meer flexibiliteit geboden voor de invulling, maar dit zal in de praktijk geen grote wijzigingen tot gevolg hebben voor de uiteindelijke populatie binnen scherf 21. Deze bestemmingsplan actualisatie zal dan ook geen wijzigingen in het groepsrisico teweeg brengen.

Over de overige in en nabij het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. Vervoer van gevaarlijke stoffen per water of per spoor is in de omgeving van het plangebied niet aan de orde.

Conclusie

Voor geen van de aspecten overlapt een PR 10^{-6} /jaar contour de nieuwe kwetsbare objecten binnen het plangebied. De ontwikkeling van het plangebied heeft geen invloed op het groepsrisico van een risicobron. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het actualisatieplan voor scherf 21 binnen vlek B van Kernhem.

3.3.6. PARKEREN

In het bestemmingsplan "Woongebied Kernhem" (moederplan) is ten aanzien van het parkeren aangegeven dat er in Kernhem voor gekozen is het parkeren zoveel mogelijk te laten plaatsvinden buiten de oost-west en de noord-zuid gerichte straten. Daarbij wordt de parkeerfunctie zoveel mogelijk geconcentreerd in parkeerhofjes. In Kernhem is een zogenaamde parkeerverbodszone opgelegd. Dit betekent dat alleen op de aangewezen plekken geparkeerd mag worden.

In het moederplan voor vlek B wordt een parkeernorm gehanteerd van 1,7 parkeerplaats per woning. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning wordt gerealiseerd, waarbij de ontwikkelaar 1,45 parkeerplaatsen moet aanleggen op uitgeefbaar terrein (op eigen erf of op parkeerhoven) en de gemeente 0,15 parkeerplaats in de openbare ruimte. Voor een goede verdeling is afgesproken dat deze norm zoveel mogelijk evenredig per scherf/buurtschap wordt gehanteerd. Het hanteren van een parkeernorm van 1,7 houdt in dat de gemeente 0,1 parkeerplaats per woning extra in de openbare ruimte aan zal leggen.

Bij het onderhavige bestemmingsplan wordt eveneens uitgegaan van een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning, waarbij de gemaakte afspraken met de ontwikkelaar worden gerespecteerd.

Bij het hanteren van de parkeernorm is het van belang vast te leggen hoe de parkeerplaatsen die worden aangelegd op uitgeefbaar terrein tellen. In principe hanteert de gemeente daarvoor reductiefactoren, zoals vastgelegd in de CROW-normering. Aangezien deze met de huidige opzet van het stedenbouwkundig plan voor vlek B niet haalbaar zijn, kiest de gemeente ervoor een andere reductiefactor toe te passen. In onderstaande tabel wordt per type parkeerplaats de parkeernorm aangegeven zoals die in vlek B wordt gehanteerd. Bij de bijzondere buurtschappen kan eventueel van bovenstaande normeringen worden afgeweken. Dit zal per buurtschap worden beoordeeld en indien aan de orde afzonderlijke afspraken over worden gemaakt met de betreffende ontwikkelaar.

Type parkeerplaats	Parkeernorm
Een enkele parkeerplaats op eigen terrein Vereiste afmetingen: minimaal 2,5 meter breed en 5 meter lang (exclusief fietserstoegang) inclusief fietserstoegang geldt een breedte van minimaal 2,85 meter bij éézijdige harde afscheiding (tweekapper) en minimaal 3 meter bij een tweezijdige harde afscheiding.	1,0
Een oprit met garage (minimale maat 3x6 meter)	1,0
Een (in pandige) garage met standaard afmeting (voor fietsen is een alternatieve berging/toegang)	0,4
Een (in pandige) garage met breedte van minimaal 4 meter (zonder opstelplaats)	1,0
Een lange privé-parkeerplaats (minimaal 10 meter lengte) met garage	1,3
Een lange privé-parkeerplaats (minimaal 10 meter lengte)	1,0
Privé dubbele parkeerplaats (minimaal 4,6 meter breed exclusief fietserstoegang anders 5,5 meter breed)	1,7

Plaats op parkeerhof (privé/mandelig terrein) gekoppeld aan een woning	1,0
Openbare parkeerplaats door een ieder te gebruiken	1,0

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

3.3.7. WATER

Ten behoeve van de waterberging in het plangebied geldt dat deze gerealiseerd wordt voor het bouwrijp maken van de gronden.

3.3.8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In het kader van het bestemmingsplan "Woongebied Kernhem" is een onderzoek verricht naar de financiële uitvoerbaarheid. Het onderhavige plangebied maakt hier deel van uit.

De grondexploitatie is vastgesteld in het Meerjaren Programma Grondbedrijf 2012 en laat een positief resultaat zien.

Aangezien de gemeente eigenaar is van de te ontwikkelen gronden is daarmee het kostenverhaal verzekerd.

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. Hoofdpzet

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 “Kernhem, scherf 21 - West” in Ede en het bestaat uit een verbeelding (nummer E12038 d.d. 27-08-2012), 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. Bestemming

Het plangebied krijgt de bestemming ‘Woongebied’.

5. Procedure

5.1. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening van 1 november 2012 tot en met 12 december 2012 ter visie gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

5.2. Overleg

In het kader van wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Wro is het 'Uitwerkingsplan Woongebied Kernhem, scherven 4, 21, 22 en 23 en Lage Buurtschap 24a' (vastgesteld op 12 april 2011) voorgelegd aan het Waterschap Vallei & Eem. De opmerkingen van het Waterschap zijn destijds verwerkt in de waterparagraaf. Het waterschap heeft aangegeven dat het onderhavige plan om deze reden niet aan hen voorgelegd hoeft te worden.

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 aanvraag om omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
- 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.