

BESTEMMINGSPLAN

Lunteren, De Haverkamp

Ede

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0228.BP2013LUZW0001-0101
NL.IMRO.0228.BP2013LUZW0001-0201
NL.IMRO.0228.BP2013LUZW0001-0301

planstatus

datum:

24 juni 2014
23 juni 2015
5 november 2015

status:

voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Onderzoeken

datum

Akoestisch onderzoek, Klomp Westzoom Lunteren BV, geluidemissie KNA-gebouw, kenmerk 20140066.R01	7 maart 2014
Akoestisch onderzoek, Klomp Westzoom Lunteren BV, geluidemissie parkeerplaatsen, kenmerk 20120343.N02	7 maart 2014
Verkennd bodemonderzoek, lunteren, sectie K, nr. 7391 (kenmerk 2010316/dh/sh)	Mei 2010
Verkennd bodemonderzoek op de locatie aan de Klomperweg 80 te Lunteren (kenmerk 2009641/dh/am)	Augustus 2009
Verkennd bodemonderzoek op de locatie aan de Klomperweg 82 te Lunteren (Kenmerk 2009551/wj/sh)	Juli 2009
Archeologisch vooronderzoek, plangebied Westzoom te Lunteren, RAAP-notitie 3866	Juni 2011
Archeologisch vooronderzoek, plangebied Westzoom (aanvulling) te Lunteren, RAAP-notitie 4001	November 2011
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van Haverkamp te Lunteren, kenmerk L14.008	4 april 2014
Quickscan Luchtkwaliteit, kenmerk 20110215B.B20110930	30 september 2011
Haalbaarheidsonderzoek verkeersafwikkeling Westzoom Lunteren, Akertech pr.nummer 2011054)	November 2011
Watertoets "Haverkamp te Lunteren", opgesteld door Aveco de Bondt (ref. TK/000/121946	19 februari 2014

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing van het plangebied	5
1.3	Procedure	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	7
2.1	Planmethodiek	7
2.2	Beschrijving bestaande situatie	7
2.3	De ontwikkeling in breder perspectief	8
2.4	De stedenbouwkundige structuur	8
2.5	Landschappelijke inpassing	11
2.6	De vertaling naar bestemmingsplan	13
2.7	Nadere aanduidingen Klomperweg 82	13
2.8	Beeldkwaliteit	16
Hoofdstuk 3	Beleidskader	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Rijksbeleid	17
3.3	Provinciaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4	Onderzoek en randvoorwaarden	22
4.1	Inleiding	22
4.2	Bedrijven en milieuzonering	22
4.3	Bodem	24
4.4	Water	25
4.5	Ecologie	27
4.6	Archeologie	30
4.7	Geluid	31
4.8	Luchtkwaliteit	32
4.9	Energie	33
4.9	Verkeer en parkeren	33
4.10	Kabels en leidingen	36
4.11	Externe veiligheid	36
4.12	Veiligheid	37
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	39
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	40
6.1	Inleiding	40
6.2	Plansystematiek	40
6.3	Uitleg van de regels	40
Hoofdstuk 7	Inspraak, vooroverleg en zienswijzen	43
7.1	Procedure van voorontwerp naar ontwerp	43
7.2	Zienswijzen en vaststelling	43
Hoofdstuk 8	Handhaving	44
Bijlagen bij planregels		
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit is het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van de deellocatie “De Haverkamp” binnen het project Westzoom te Lunteren. Met dit bestemmingsplan maakt de gemeente Ede de realisatie van woningbouw, een kerk en een gebouw voor de muziekvereniging KNA (Kunst na Arbeid) mogelijk.

In de eerste fase wordt door de ontwikkelaar de kerk gerealiseerd voor de Hersteld Hervormde Gemeente en een gebouw voor muziekvereniging Kunst na Arbeid. In deze fase worden ook ongeveer 30 woningen gerealiseerd. De realisatie van deze fase zal direct starten na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

In de tweede fase realiseert de ontwikkelaar nog circa 60 woningen. Over de fasering zijn met de ontwikkelaar afspraken gemaakt in een anterieure overeenkomst.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan De Haverkamp kan als volgt worden omschreven:

- de noordzijde grenst aan een groene verbindingszone, hetgeen in het project Westzoom wordt aangeduid als ‘de Groene hoek’;
- aan de oostzijde grenst het gebied aan de achterkant van de woningen die aan de Hermelijnlaan zijn gelegen;
- aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Klomperweg;
- aan de westzijde grenst het gebied aan de Westzoom.

In onderstaande afbeelding is globaal de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Afbeelding Ligging plangebied

1.3 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, zoals opgenomen in de Inspraakverordening van de gemeente Ede.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van donderdag 26 juni tot en met 24 juli 2014 ter inzage gelegen voor eventuele inspraakreacties. De burgers van Ede en belanghebbenden zijn in deze periode in staat gesteld om een reactie te geven op het plan. De reacties zijn door het college van burgemeester en wethouders beoordeeld en beantwoord. Korthedshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van deze toelichting.

Vervolgens is het ontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Hiermee is formeel de juridische procedure gestart. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 2 juli tot en met 12 augustus 2015 ter inzage gelegen. Het college van burgemeester en wethouders heeft beoordeeld dat de vier zienswijzen ontvankelijk zijn. Het is aan de gemeenteraad om te besluiten over de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 beschrijft de planmethodiek, het plangebied in zijn huidige situatie en de nieuwbouwplannen;
- hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- in hoofdstuk 4 zijn de omgevingsonderzoeken opgenomen, waaronder het onderzoek naar geluid, ecologie en milieuzonering;
- hoofdstuk 5 beschrijft op welke wijze het plan economisch uitvoerbaar wordt geacht;
- hoofdstuk 6 vormt de uitleg bij de planregels en de bijbehorende (digitale) verbeelding;
- hoofdstuk 7 bespreekt de procedurele aspecten van het plan;
- hoofdstuk 8 bespreekt tot slot de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan.

Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Planmethodiek

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, planregels en een bijbehorende verbeelding. De planregels beschrijven wat maximaal toegestaan is in het gebied. Op de verbeelding is af te lezen welke functie waar geografisch gesitueerd is. De planregels en de verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en is vooral verklarend voor de gemaakte keuzes in het plan.

Dit plan is hoofdzakelijk een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Naast deze nieuwe ontwikkeling zal in het bestemmingsplan verder de bestaande woning Klomperweg 82 als 'burgerwoning' worden ingepast. Verder zal voor dit pand de aanduiding 'karakteristiek' worden opgenomen. Dit pand heeft namelijk cultuurhistorische waarde voor de directe omgeving. Met de aanduiding 'karakteristiek' worden sloopactiviteiten aan het pand vergunningsplichtig (met uitzondering van sloopwerkzaamheden die noodzakelijk zijn ten behoeve van het vergunningsvrij bouwen in het kader van het Besluit omgevingsrecht). Verder wordt voor dit perceel de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – Rijschool' opgenomen. Verderop in dit hoofdstuk worden deze aanduidingen nog gemotiveerd.

De nieuwe functies in het plangebied zijn op het (digitale) kaartbeeld weergegeven, waarbij in de regeling is benoemd wat ter plaatse is toegestaan. Op deze wijze is de nieuwe functie van het plangebied planologisch verankerd. Het vastleggen geeft omwonenden en andere belanghebbenden inzicht in het maximaal toelaatbaar gebruik van het gebied.

Binnen de actualisering van de bestemmingsplannen in Ede is er een uniforme systematiek van de wijze van bestemmen opgesteld. Deze systematiek is ook in dit bestemmingsplan toegepast. Dit betekent concreet dat er bouwvlakken zijn getekend. Voor de woningen is daarnaast het bebouwingstype weergegeven, evenals de toegestane goot- en bouwhoogte.

2.2 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied De Haverkamp is aan de westzijde van de kern van Lunteren gelegen. De westzijde van het gebied grenst aan de Westzoom en is door deze weg afgesneden van het westelijk gelegen 'landelijk gebied'. De Westzoom heeft het plangebied in wezen toegevoegd aan de kern van Lunteren.

Het merendeel van het plangebied bestaat uit gras en akkerland. In het plangebied zijn verschillende boomsingels aanwezig. Deze worden in het nieuwe ontwikkelingsplan voor zover mogelijk verantwoord ingepast. De oost-west boomsingel is verder ook relevant als foerageergebied voor vleermuizen (zie verder paragraaf 4.5). Met de realisatie van het voorliggende plan, wordt de bestaande woning Klomperweg 80 gesloopt. De bestaande woning Klomperweg 82 aan de oostzijde wordt ingepast.



2.3 De ontwikkeling in breder perspectief

De woningbouwlocatie De Haverkamp maakt deel uit van een grotere ontwikkeling rond de kern van Lunteren. In onderstaand figuur is afgebeeld waar uitbreiding van de kern is beoogd. In de 'Nota van Uitgangspunten Westzoom te Lunteren, locaties Lunteren Zuidwest en Lunteren Klonperweg Noord' van februari 2011 zijn alle locaties beschreven en zijn de uitgangspunten voor de verschillende ontwikkelingen benoemd.

Vanwege het feit dat in het deelgebied De Haverkamp een groot deel voor maatschappelijke voorzieningen wordt ingericht, is in afwijking van de Nota van Uitgangspunten besloten om een klein deel in de deellocatie 'Groene hoek' te gebruiken voor parkeerplaatsen. Dit zal echter op een landschappelijk verantwoorde wijze worden ingericht, zodat geen afbreuk wordt gedaan aan de groene verbindingszone.



Afbeelding: Ontwikkelingslocaties Lunteren-Zuid (bron: Nota van Uitgangspunten)

2.4 De stedenbouwkundige structuur

Algemeen

De Haverkamp wordt een dorpse woonwijk bestaande uit circa 70 grondgebonden woningen, circa 20 appartementen, een kerkgebouw en een verenigingsgebouw met bijbehorende voorzieningen. De buurt bestaat uit drie afzonderlijke "kamers", waarvan er een wordt benut voor de bouw van een kerk, één voor de bouw van een 60 tal woningen met verenigingsgebouw en één voor de realisering van circa 30 woningen. Iedere kamer heeft zijn eigen karakter.

Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige opzet van het plan is gebaseerd op de in de Nota van uitgangspunten voor dit deelgebied geformuleerde uitgangspunten. In het onderstaande worden deze uitgangspunten samenvattend beschreven.

De nog herkenbare historische structuren en landschappelijke waarden liggen aan de basis van de planontwikkeling. Voor de Haverkamp zijn dit de in onderstaande afbeelding aangegeven elementen.



Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Klomperweg, een van de hoofdroutes van Lunteren en daarmee een belangrijke drager van de stedenbouwkundige structuur. De noordelijke cluster krijgt een lusvormige ontsluiting die via een centraal pleintje is verbonden met de toegangsweg. Aan de noordzijde en de oostzijde vormen langzaamverkeersroutes (niet gemotoriseerd verkeer) de verbindingen met de rest van het dorp. Een voetpad langs de Klomperweg zorgt voor een verbinding met de begraafplaats. Aan de noordwestzijde van het plangebied komt een calamiteitenroute voor de brandweer. Deze calamiteitenroute is niet bedoeld voor regulier verkeer. Hiervoor worden passende maatregelen getroffen.

De noordzijde van het gebied wordt begrensd door een van de Lunterse “groene longen” met daarin de toekomstige Beeklooproute. De zuidelijke grens is de Klomperweg. Langs deze weg worden – aansluitend op de bestaande bebouwingsstructuur - vrijstaande woningen op royale percelen gebouwd. Aan de westzijde wordt de buurt afgezoomd door een robuuste groenstrook langs de Westzoom, waarin een groene wal ruimte biedt voor het nieuwe gebouw van KNA. Verder wordt deze groene ruimte benut voor het aanleggen van een wadi ten behoeve van het hemelwater. Hiervoor wordt de bestaande greppel verbreed.

Aan de noordoostzijde scheidt de bestaande en gedeeltelijk nieuwe groenstrook (met daarin een greppel) de nieuwe woonbuurt van de bestaande woningen in de Kempjes. De bestaande greppel wordt in het plan ook benut voor het opvangen en vasthouden van het hemelwater.

Nabij het knooppunt Westzoom/Klomperweg, een primaire entree van Lunteren, markeert de markante bouwmassa van een nieuwe kerk deze westelijke ingang van het dorp. Om dit gebouw nadrukkelijk onderdeel te kunnen laten zijn van het dorp is het op enige afstand van de weg geïntegreerd in de nieuw te realiseren bebouwing. Door de royale afstand tot de ontsluitingsweg en het groen ingerichte parkeerterrein is het relatief forse gebouw zorgvuldig ingepast in de dorpsstructuur. Met name de groenstructuren rondom het kerkgebouw zijn van wezenlijk belang voor de landschappelijke inpassing van het gebouw. De kerktoren ligt in de zichtlijn van het oostelijk deel van de Klomperweg



Afbeelding: Indicatieve verkaveling

De bebouwing van de clusters heeft een landelijk karakter, grotendeels grondgebonden woningen en enkele accenten in de vorm van gestapelde woningen die zijn ondergebracht in villa-achtige bouwvolumes op de hoeken van de noordelijke cluster.

De wegen hebben een erfachtige, ontspannen uitstraling en een uitgesproken verblijfskarakter. De parkeerbehoefte voor de woningen wordt opgevangen langs de woonstraten en is in enkele gevallen geconcentreerd in parkeerkoffers. Bij de vrijstaande woningen liggen de parkeerplaatsen op eigen erf. Aan de noordzijde van het plangebied wordt een parkeerterrein gemaakt voor met name bezoekers. De voor kerkbezoekers benodigde parkeerplaatsen liggen direct rond het kerkgebouw en worden zorgvuldig groen ingepast.

Zoals in het algemene gedeelte van deze paragraaf is vermeld, bestaat het plangebied uit drie 'kamers'. De noordelijke 'kamer' biedt ruimte aan circa 60 woningen en het verenigingsgebouw van KNA. Het merendeel van de woningen is grondgebonden en heeft twee lagen met een royale kap. Op de hoeken van het centrale bouwveld kunnen kleinschalige appartementengebouwtjes van elk 5 woningen worden gerealiseerd (twee appartementen per bouwlaag en één in de kap). Op de noordwest en noordoosthoek komen twee bouwvolumes met elk 4 kwadrantwoningen (rug aan rug). Twee waardevolle bomen direct naast de te saneren boerderij (Klomperweg 80) worden gehandhaafd.

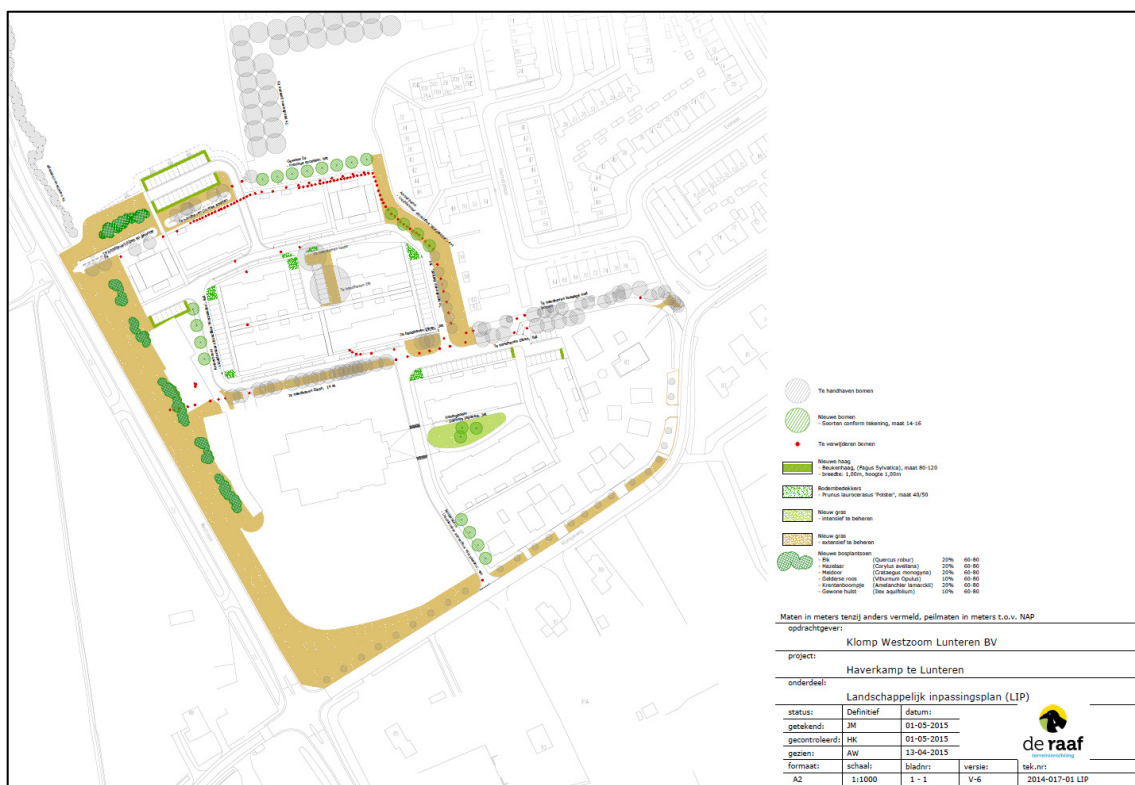
Het gebouw van KNA wordt gedeeltelijk gerealiseerd in de aan de westzijde van deze 'kamer' aan te leggen groene wal. Aan de voorzijde komt een driehoekig plein. De parkeerplaatsen voor de bewoners komen langs de ontsluitingslus en centraal in het cluster op een groen omzoomd parkeerterrein. Voornamelijk voor bezoekers is een parkeerterrein aan de noordzijde van de 'kamer' geprojecteerd. De parkeercapaciteit ten behoeve van de kerk en KNA wordt volledig ingericht op het perceel van de kerk. KNA en de kerk hebben afspraken gemaakt over het medegebruik van de parkeerplaatsen, hetgeen wordt vastgelegd in een zakelijk recht.

De oostelijke 'kamer' krijgt een geheel eigen identiteit door de realisatie van een hofje met circa 23 grondgebonden woningen. Dit hofje is gegroepeerd rond een groene binnenruimte met speelgelegenheid en is niet toegankelijk voor auto's. De benodigde parkeergelegenheid is gesitueerd aan de noordzijde van het hofje. Het geheel vormt een stedenbouwkundig tegenwicht ten opzichte van de markante bouwmassa van de kerk. Langs de Klomperweg worden vrijstaande woningen gebouwd die op hun royale groene kavels een logische voortzetting van de bebouwingsstructuur langs deze ruimtelijke structuur van Lunteren vormen.

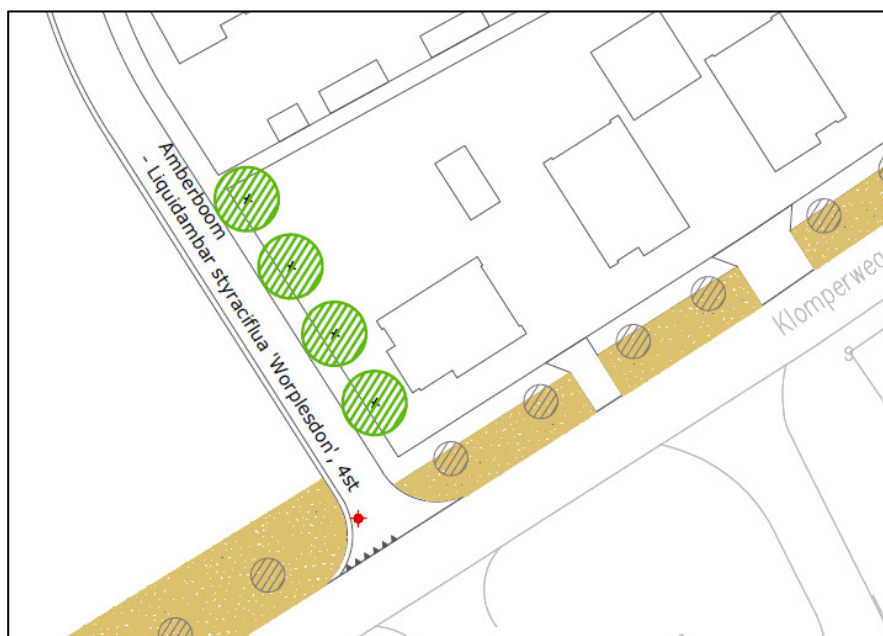
De zuidwestelijke 'kamer' biedt ruimte voor een robuust kerkgebouw, dat is gesitueerd parallel aan de centraal in het gebied gelegen boomsingel. Aan de westzijde komt een eveneens in de groene wal geïntegreerde fietsenstalling c.q. berging. De bijbehorende parkeerterreinen krijgen een robuuste groene omzoming en enkele bomenrijen. De kerk wordt geflankeerd door grote bomen in ruime groene plantvakken. Aan de voorzijde van de kerk wordt – iets verhoogd – een plein gecreëerd dat de entree van de kerk accentueert en een verbinding legt met het oostelijk daarvan gelegen hofje.

2.5 Landschappelijke inpassing

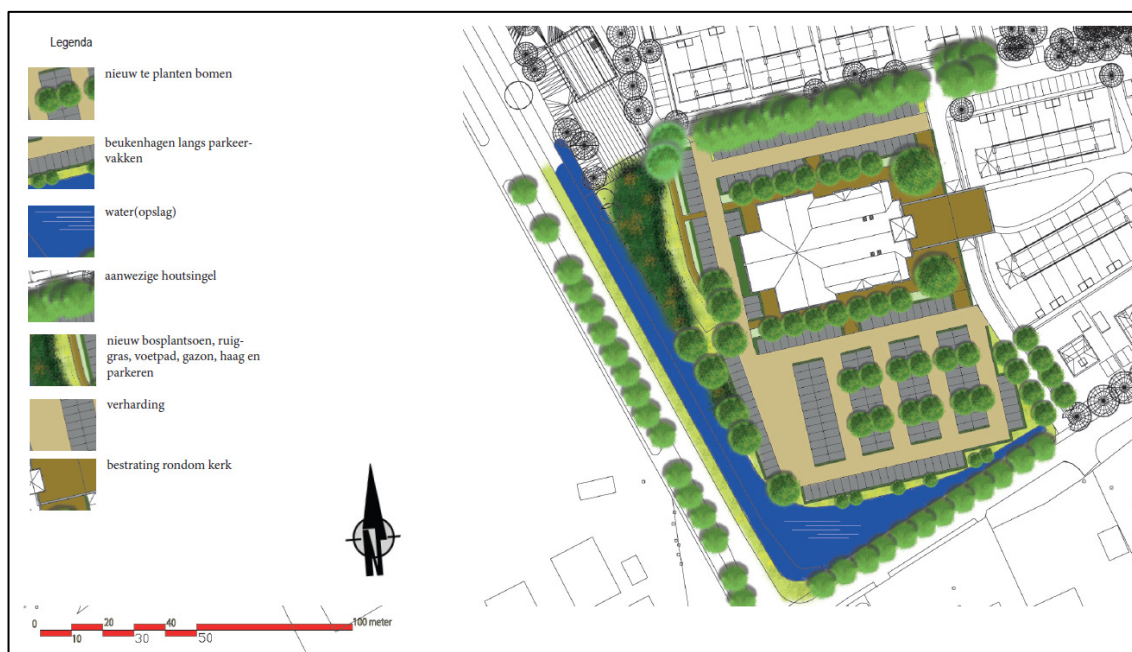
Ten behoeve van de ruimtelijke inpassing van het woningbouwplan en de maatschappelijke voorzieningen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Een groot deel van de landschappelijke inpassing wordt in openbaar gebied gerealiseerd. Dit wordt op termijn overgedragen aan de gemeente Ede. Voor de landschappelijke invulling op particuliere gronden wordt een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels, zodat aanleg en behoud wordt gegarandeerd.



Afbeelding: landschappelijke inpassing woongebied



Afbeelding: Landschappelijke inpassing via voorwaardelijke verplichting in planregels



Afbeelding: Landschappelijke inpassing via voorwaardelijke verplichting in planregels

2.6 Vertaling naar bestemmingsplan

De genoemde stedenbouwkundige uitgangspunten zijn als volgt in het bestemmingsplan vertaald:

- In de woonclusters bestaat binnen bepaalde kaders een ruime vrijheid om bebouwing op te richten:
 1. het dient uiteraard om woningen en bijbehorende gebouwen te gaan;
 2. de hoofdbouwmassa's dienen binnen de aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd
 2. de voorgevels van de woningen (met uitzondering van de kwadrantwoningen) moeten op de openbare weg worden gericht;
 3. de nok en goothoogte van de woningen en andere gebouwen is gemaximeerd;
 4. binnen de voor appartementengebouwen aangegeven bouwvlakken kunnen ook grondgebonden woningen worden gebouwd.
- De wegen en langzaamverkeersverbindingen krijgen de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden. Hiermee is de bereikbaarheid van de buurt (ook voor dienstenverkeer) gegarandeerd.
- Langs de Westzoom is verbreding van de bestaande greppel mogelijk gemaakt voor de berging van hemelwater uit het plangebied;
- In de regeling is geborgd dat de groenstructuur in het plangebied als zodanig wordt gehandhaafd.

2.7 Nadere aanduidingen Klomperweg 82

2.7.1. Bescherming karakteristiek pand

Aanleiding

De gemeente Ede is een afzonderlijk project gestart om cultuurhistorisch waardevolle gebouwen te beschermen tegen sloop. Het gaat hierbij niet om aangewezen monumenten of gebouwen die op dit moment in aanmerking kunnen komen voor een monumentale status. Ondanks het feit dat de gebouwen geen monumentale status hebben, zijn ze wel van betekenis voor de uitstraling van een gebied of wijk.

De gemeenteraad heeft in de erfgoednota 'Erfgoed met Perspectief 2010 Ede' uitgesproken dat gebouwen met cultuurhistorische zeggingskracht voor de omgeving beschermd moeten worden tegen sloop. Het voornemen van de gemeenteraad komt voort uit de vraag vanuit de Edese samenleving om de teloorgang van historische panden een halt toe te roepen. Het komt namelijk voor in de praktijk dat voor dergelijke waardevolle gebouwen een sloopmelding wordt ingediend (een recent voorbeeld is De Carroussel aan de Stationsweg in Ede). Omdat er maatschappelijk veel weerstand bestaat tegen het verdwijnen of onherkenbaar veranderen van gebouwen die van oudsher een prominente plek of karakteristieke uitstraling hebben in een straat of wijk, wordt herhaaldelijk gevraagd of de teloorgang van deze historische panden gestopt kan worden op basis van het monumentenrecht. Deze verzoeken voor aanwijzing als gemeentelijk monument worden door de gemeente doorgaans afgewezen. De historische objecten bezitten vaak niet genoeg monumentale waarden. Bij deze karakteristieke panden gaat het dan ook vooral om de zeggingskracht van de hoofdmassa en de positieve invloed van het object op zijn omgeving. Daarmee achten wij het vanuit een goede ruimtelijke ordening van belang om deze objecten te beschermen. Karakteristieke panden moeten daarmee dan ook onderscheiden worden van beschermde monumenten.

Doel

In algemene bewoordingen wordt met de bescherming van karakteristieke panden het behoud en de versterking van de eigen gebiedsspecifieke ruimtelijke kwaliteiten beoogd, waarin de historische gelaagdheid en het onderscheiden karakter van de objecten zichtbaar blijven. Meer specifiek gaat het vooral om het behoud van de belangrijkste karakteristieken van het exterieur en het behoud van het waardevolle ruimtelijke beeld.

De belangrijkste doelstelling is puur het voorkomen van sloop van deze objecten. De sloop wordt in het bestemmingsplan vergunningsplichtig gemaakt.

Toelichting sloopverbod

Met de aanduiding 'Karakteristiek' wil de gemeente Ede echter niet zover gaan dat minder bouw- en/of gebruiksmogelijkheden worden gegeven dan andere niet aangewezen panden. Indien het echter noodzakelijk is om voor een uitbreiding van het gebouw een deel te slopen, dan geldt wel de aanvullende toetsing en vergunningstelsel voor de sloopactiviteit. In de planregels is hiervoor bepaald dat de sloopvergunning slechts kan worden verleend indien de karakteristieke c.q. kenmerkende elementen van het karakteristieke pand niet op onevenredige wijze worden verstoord. Voor de beoordeling hiervan wordt advies gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

In de planregels van het bestemmingsplan zijn ook enkele uitzonderingen geformuleerd op het sloopverbod. Met de aanduiding van karakteristieke panden willen we namelijk de landelijke regelgeving over vergunningsvrij bouwen respecteren en niet via de aanduiding 'Karakteristiek' alsnog vergunningsplichtig maken indien een klein deel gesloopt moet worden voor bijvoorbeeld een erker of serre. Gelet op de doelstelling van het behoud van het exterieur en het waardevolle ruimtelijke beeld, zijn inpandige verbouwingen ook mogelijk zonder het aanvragen van een sloopvergunning. In de planregels worden deze ondergeschikte sloopactiviteiten dan ook uitgesloten van de vergunningsplicht. Volledigheidshalve wordt daarbij opgemerkt dat voor inpandige activiteiten mogelijk wel een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit aan gevraagd moet worden.

Het voorgaande heeft met name betrekking op gedeeltelijke sloopactiviteiten van een karakteristiek pand. Gelet op de doelstelling tot behoud van de karakteristieke panden is volledige sloop niet mogelijk via een vergunningaanvraag. Voor uitzonderlijke situaties wordt in de planregels wel een regeling opgenomen waarmee het college van burgemeester en wethouders kan besluiten om de karakteristieke aanduiding uit het bestemmingsplan te halen. Hiervoor is een zogenaamde 'wijzigingsbevoegdheid' opgenomen. Deze bevoegdheid kan in de navolgende situaties worden toegepast:

- a. indien de historische karakteristieke c.q. kenmerkende elementen van het bouwwerk zijn vervallen door volledige verwoesting;

- b. indien uit een integrale belangenafweging blijkt dat behoud van het karakteristiek pand in onevenredige verhouding staat tot ruimtelijke, maatschappelijke en economische belangen.

Werkwijze en waardering van karakteristieke panden

Om te bepalen welke panden beschermd moeten worden tegen sloop is gebruik gemaakt van een bestaande inventarisatie van beeldbepalende panden in de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede. Echter, alleen een selectie van deze inventarisatie komt daadwerkelijk in aanmerking voor bescherming in het bestemmingsplan. De volgende selectiecriteria zijn gehanteerd:

- de objecten dienen in meest waardevolle cultuurhistorische zones (1 of 2) gelegen te zijn;
- de objecten dienen ruimtelijke waarden te vertegenwoordigen;
- de objecten mogen niet al beschermd zijn als monument;
- de objecten mogen niet op instorten te staan of reeds gesloopt zijn.

De waardering van de karakteristieke panden ziet er als volgt uit:

1. Ruimtelijke waarde

- a. Gebied: van belang als wezenlijk onderdeel of ondersteuning van de cultuurhistorische gebiedskarakteristiek, op het niveau van het dorp of de wijk.
- b. Ensemble: beeldondersteunend bij rijks- of gemeentelijke monumenten of als onderdeel van een waardevol ensemble. Het betreft een verzameling historische objecten en/of structuren die in hun totaliteit een typologisch, functioneel of stilistisch samenhangend geheel vormen.
- c. Object: bijzondere betekenis voor het beeld ter plekke, waarbij is uitgegaan van de situatie ten tijde van de waarneming van de panden (november 2013/februari 2014), het kan gaan om:
 - i. de beeldbepalende ligging vanwege de situering van het pand: de ligging van het pand op een hoek, vooraan op een kavel, op de rooilijn, in een park- of bosachtige omgeving, in een aangelegde tuin, omgeven met oude boombeplanting, oriëntatie met meer dan één gevel op de straat/zijstraat, mogelijk is er sprake van een zichtas (bv. door aanwezigheid laan) of landmarkfunctie (bv. bij kerkgebouwen). Indien het pand niet goed zichtbaar is door groenaanleg (bv. in bos of bosrijke omgeving), kan er wel een relatie zijn met de omringende groenaanleg;
 - ii. de markante hoofdvorm of het formaat van het bouwvolume.

2. Cultuurhistorische waarde

Illustratief voor de (ontwikkelings-)geschiedenis van het dorp of het landschap, het kan gaan om:

- a. de functie van het gebouwtype, bv.: 'de boerderij is illustratief voor de agrarische ontwikkeling van het dorp, het woon-/winkelpand voor de ontwikkeling van de middenstand en de recreatiewoning voor de ontwikkeling als vakantie- en villadorp';
- b. de stilistische en typologische ontwikkeling van het gebouwtype, bv.: 'de naoorlogse villa is illustratief voor de stilistische en typologische ontwikkeling van de naoorlogse villabebouwing in Lunteren, in het bijzonder het naoorlogse traditionalisme'.

3. Objectwaarde

Belang vanwege authenticiteit, zeldzaamheid, functie en/of vorm: het gaat hier om karakteristieke hoofdvorm van het pand en de aanwezige detaillering/materialisering van het pand.

Bescherming gebouw Klomperweg 82

In het voorliggende bestemmingsplan wordt gelijktijdig met de inpassing van de bestaande boerderij Klomperweg 82 de aanduiding 'Karakteristiek' opgenomen. Daarmee is het pand beschermd tegen sloop via een vergunningstelsel.

Op basis van de hierboven beschreven werkwijze komt het pand namelijk in aanmerking voor bescherming. In het navolgende zal dit worden gemotiveerd.

De voormalige boerderij Klomperweg 82 heeft één bouwlaag onder een afgewolfd pannengedekt zadeldak met symmetrisch ingedeelde voorgevel, opgetrokken in baksteen, van rond 1900. Verder is op het perceel een losse schuur aanwezig en aanbouwen van latere datum.

Ruimtelijke waarde

1. Van groot belang voor de dorpsontwikkeling van het in oorsprong agrarische Lunteren, dat nauw verbonden is met het oude agrarische landschap (middeleeuwen tot nu).
2. Van belang als onderdeel van de boerderijenstrook langs de Klomperweg.
3. Zeer beeldbepalende waarde vanwege de ligging op een ruim perceel in de bocht van de weg en vanwege de hoofdvorm.

Cultuurhistorische waarde

Van belang als herinnering aan het agrarisch verleden van het dorp Lunteren.

Objectwaarde

In hoofdvorm goed bewaard gebleven boerderij, op detailniveau aangepast.

2.7.2. Rijschool

De eigenaar van het pand Klomperweg 82 heeft een rijschool op het betreffende perceel. In het voorliggende bestemmingsplan wordt hiervoor een nadere aanduiding opgenomen, zodat het van een woonbestemming afwijkende gebruik planologisch wordt toegestaan. De eigenaar heeft hiervoor in het verleden namelijk al de benodigde gemeentelijke toestemming verkregen via een bouwvergunning van 15 juni 1989 (besluitnr. BZ-89-432). Daarin is vergunning verleend voor het gedeeltelijk veranderen en vernieuwen van een kippenhok in een leslokaal. Met het verlenen van de bouwvergunning voor een leslokaal is impliciete toestemming verleend voor het afwijkende gebruik als rijschool.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de nadere aanduiding 'Specifieke vorm van wonen – Rijschool' opgenomen als nevenactiviteit op het perceel. In de begripsbepalingen wordt Rijschool als volgt gedefinieerd: *'School waar men een opleiding kan volgen om een auto, motor of ander voertuig te besturen en/of waar men een rijbewijs voor die voertuigen kan verwerven'*. Daarmee blijft voor het perceel een woonbestemming gelden, maar mag als nevengeschikte activiteit door de hoofdbewoner een rijschool worden geëxploiteerd.

In het bestemmingsplan wordt voor dit perceel een afzonderlijke aanduiding opgenomen vanwege de afwijkende maatvoering voor bijgebouwen. De legaal aanwezige bijgebouwen blijven namelijk deels gehandhaafd in het nieuwe plan. Gelet op de ligging en omvang van het woonperceel is dit stedenbouwkundig een verantwoorde keuze. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen dat maximaal 250 m² bijgebouw is toegestaan.

2.8 Beeldkwaliteit

Voor de ontwikkeling van De Haverkamp is ook een beeldkwaliteitplan "De Haverkamp" opgesteld dat de raad tegelijk met het bestemmingsplan zal vaststellen. Op grond hiervan worden de bouwplannen getoetst aan redelijke eisen van welstand. Ook biedt het beeldkwaliteitplan het kader voor de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de beoogde ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders van het rijk, provincie Gelderland en de gemeente Ede.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012)

Het Rijk heeft recentelijk haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen en laat meer over aan gemeenten en provincies.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande beschrijving blijkt dat deze rijksstructuurvisie op zodanig abstract niveau is, dat in ieder geval voor het plangebied 'De Haverkamp' geen concrete doelstellingen vanuit rijksniveau worden opgelegd.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (december 2011)

Het rijksbeleid is nader vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met dit besluit maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het plangebied gelden geen bepalingen waarmee rekening hoeft te worden gehouden bij het mogelijk maken van de beoogde woningbouwlocatie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro moet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoen aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit de beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Op basis van de woonvisie en woningbouwprogrammering van de gemeente Ede moet worden vastgesteld dat sprake is van een actuele behoefte voor woningbouw in de kern Lunteren. Hiervoor wordt verwezen naar de onderstaande paragrafen. Er is een visie ontwikkeld om aan de west en zuidzijde van de kern Lunteren woningbouw te realiseren. Het plan is verder gedefinieerd in de Nota van uitgangspunten Westzoom (februari 2011). In dit plan zijn de randvoorwaarden, fasering en woningbouwcategorieën benoemd. Door de aanleg van de Westzoom moet het plangebied in planologisch opzicht worden beschouwd als stedelijk gebied en heeft een goede ontsluiting. De maatschappelijke functies (kerk en verenigingsgebouw) voorzien in een lokale behoefte en vinden hun plaats binnen dit nieuwe stedelijk gebied. Het plan voldoet daarmee aan het bepaalde in artikel 3.1.6., lid 2 Bro.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Ter vervanging van de Structuurvisie Gelderland (voorheen Streekplan 2005) heeft de provincie een nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld op 9 juli 2014. De Omgevingsvisie is op 18 oktober 2014 in werking getreden.

In de nieuwe Omgevingsvisie zijn de vastgestelde contouren van stedelijke vernieuwing losgelaten. De sturing en beoordeling van plannen wordt in de nieuwe Omgevingsvisie hoofdzakelijk gebaseerd op de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik en het woningbouwprogramma.



Afbeelding: Zoekzone wonen en werken Streekplan (vervallen)

Om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening en omgevingsbeleid hanteert de provincie een zogenaamde duurzaamheidsladder, een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. Nadrukkelijk wil de provincie de ladder inzetten voor het 'goede gesprek' over ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven. In de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is de Rijksladder voor duurzame verstedelijking (opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) geïncorporeerd.

In de Omgevingsvisie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik als volgt opgebouwd.

- Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;
- Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a blijkt dat sprake is van een actuele behoefte, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gebouwen door herstructurering, transformatie of anderszins;
- Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van beschikbare gebouwen kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door nieuwbouw op beschikbare gronden;
- Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel c, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte kan worden voorzien door benutting van bestaande bebouwing in het landelijk gebied door hergebruik, herstructurering, transformatie of anderszins, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel d, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van bestaande bebouwing in het buitengebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties aansluitend op het bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel e, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet aansluitend op het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties die niet aansluiten op het bestaand stedelijk gebied, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Voor de onderbouwing van de behoeftevraag wordt verwezen naar paragraaf 3.2. waar de Rijksladder van duurzame verstedelijking is beschreven. Voor de Gelderse ladder wordt vastgesteld dat de kern Lunteren niet beschikt over bestaande bebouwing binnen stedelijk gebied waar de behoeftevraag opgevangen kan worden.

De volgende stap is de beoordeling of sprake is van voldoende gronden binnen stedelijk gebied om de nieuwbouw te realiseren. Vastgesteld moet worden dat in Lunteren voldoende gronden beschikbaar zijn binnen de voorheen aangewezen 'zoekzone wonen en werken'. Met de aanleg van de Westzoom is dit gebied volledig binnen het stedelijk gebied komen te liggen. Verder is sprake van een goede infrastructuur om de nieuwbouw aan te sluiten. Met het voorgaande moet worden geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het provinciale beleid.

Omgevingsverordening Gelderland

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.

De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie. In de verordening is bepaald dat nieuwe woningbouwlocaties dienen te passen binnen de daarvoor opgestelde Woonprogramma's. Uit de volgende alinea 'Woonvisie Gelderland' blijkt dat hieraan wordt voldaan. Gelet op het voorgaande is het bestemmingsplan in overeenstemming met de provinciale Omgevingsverordening.

Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

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 woningbehoefte. De woningbehoefte in Gelderland is becijferd op circa 69.000 woningen (netto) voor de periode 2010-2019, voor het Gelderse deel van de Regio Food Valley ca. 12.000 woningen netto. Voor Ede wordt voor de periode 2010 tot en met 2019 rekening gehouden met de bouw van 5.000 woningen. 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 (ambitieindicatie 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.

De woningbouwlocatie Westzoom, en daarmee ook de deellocatie De Haverkamp, is opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Dit programma is verankerd in de Woonvisie 2012. In de Woonvisie wordt uitgegaan van een gemiddelde realisatie van 500 woningen per jaar in de gemeente Ede tot en met 2025. Ook in het KWP3 wordt uitgegaan van een gemiddelde realisatie van 500 woningen per jaar. Hiermee is aangetoond dat het project Westzoom Lunteren/ deellocatie De Haverkamp past in het provinciale beleid.3.4 Gemeentelijk beleid

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Zoekzones Stedelijke Functies

Vanuit het Structuurplan Zoekzones Stedelijke Functies van de gemeente Ede zijn de volgende uitgangspunten opgesteld waaraan de ontwikkeling van de zoekzones moeten voldoen:

- dorpsuitbreidingen mogen niet ten koste gaan van waardevolle natuurgebieden, ecologische verbindingzones en oorspronkelijke enggronden op de flanken van de stuwwal;
- het dorp mag groeien tot logische fysieke grenzen;
- de specifieke ligging van het betreffende dorp in het landschap moet worden gerespecteerd;
- een uitbreidingslocatie moet de identiteit van het dorp versterken;
- belangrijk zijn de versterking van de dorpsranden, zichtlijnen en doorkijkjes en het oplossen van ruimtelijke knelpunten;
- het dorpscentrum en de voornaamste voorzieningen moeten vanuit de uitbreiding goed bereikbaar zijn;
- de dorpsuitbreiding moet goed ontsloten zijn vanaf de hoofdwegenstructuur;
- financiële afwegingen kunnen ook een rol spelen.

Ten aanzien van Lunteren specifiek gelden in aanvulling op bovenstaande uitgangspunten nog de volgende uitgangspunten:

- de dorpsuitbreiding mag niet ten koste gaan van waardevolle natuurgebieden, ecologische verbindingzones en oude enen ("Vetogebieden"). Op basis van dit uitgangspunt zijn locaties ten oosten van Lunteren niet aan de orde. Locaties aan de "buitenzijde" van de Westzoom en de Bisschopsweg zijn niet wenselijk, omdat deze wegen worden beschouwd als logische grenzen van het dorp;
- een uitbreidingslocatie moet de ruimtelijke structuur van het dorp versterken, c.q. een toegevoegde waarde voor het dorp opleveren. Versterking van de dorpsranden, rekening houdend met zichtlijnen en doorkijkjes en het oplossen van ruimtelijke knelpunten spelen hierbij een rol. Voor Lunteren betekent dit dat de voor het dorp karakteristieke "groene longen structuur" moet worden gehandhaafd of zo mogelijk versterkt. Op basis van dit

- uitgangspunt zijn dorpsuitbreidingen in het verlengde van de Vaarkampereng, op de begraafplaats en in de groenzone in de Kempjes uitgesloten van bebouwing;
- het dorpscentrum en de voornaamste voorzieningen (scholen, kerken) moeten vanuit de dorpsuitbreiding goed bereikbaar zijn;
- locaties in de nabijheid van de A30, de Postweg, de Westzoom, de Klomperweg en de Edeseweg kunnen goed worden ontsloten via de hoofdwegenstructuur.

Bij de uitwerking van de locatie Lunteren zuid-west gelden de volgende randvoorwaarden:

- handhaving groenelementen en cultuurhistorische waarden (kampenlandschap);
- herkenbare groene long centraal in het plangebied, met zichtlijnen op de toren van de Nederlands Hervormde kerk;
- afstemming van de verkaveling op de bestaande dorpsranden;
- bebouwing met een landelijk karakter, gestapelde bebouwing alleen op bijzondere plekken en knooppunten;
- afstemming woningbouw op (te reduceren) geluidscontour langs de Westzoom en op geurzones.

Zojuist genoemde uitgangspunten zijn in het ontwerp van de woningbouwlocatie De Haverkamp meegenomen en vervolgens - voor zo ver mogelijk, gelet op de grenzen van het instrument - in dit bestemmingsplan verwerkt.

Woningbouwprogramma gemeente Ede

In de Woonvisie Ede 2012 (vastgesteld door de Raad op 31 mei 2012) is aangegeven dat er met name in de grondgebonden sfeer gebouwd gaat worden (indicatie verhouding grondgebonden-gestapeld 80-20) en dat er een behoefte is aan een sterke differentiatie. Daarnaast ligt de focus voor de eerstkomende jaren op goedkope en middeldure woningen (zowel huur als koop). Voor de middellange en lange termijn gaat de Woonvisie uit van een extra accent op het middeldure segment. Een en ander is o.a. erop gericht om jongere doelgroepen binnen de gemeente te behouden of aan te trekken.

Uitgangspunt van de Woonvisie is dat er in totaal in de gemeente Ede vanaf 2013 circa 500 woningen per jaar gebouwd gaan worden (375 in Ede Stad en 125 in de dorpen). Voor Lunteren wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarproductie van 40 woningen. Continu wordt gemeentebreed gewerkt aan bijstelling van het woningbouwprogramma.

Duurzaamheid

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid. Om te zorgen dat we kunnen blijven wonen in een schone, groene en gezonde leefomgeving. Duurzaamheid betekent bij de ontwikkeling van een nieuwe woonlocatie onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieu-eisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid.

Daarnaast betekent duurzaamheid werken aan beperking van het autoverkeer, aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor openbaar groen (dat zorgt voor verkoeling en voor opname van het broeikasgas CO₂).

Tot slot is het thema energie/klimaat een speerpunt als het gaat om duurzaamheid. Het gemeentelijk beleid is gericht op energiebesparing en op inzet van duurzame energie. Het gebruik van fossiele brandstoffen wil de gemeente zoveel mogelijk beperken, omdat dit gebruik de belangrijkste oorzaak is van de opwarming van de aarde.

Met name in hoofdstuk 4 van deze toelichting van het bestemmingsplan zal op al deze aspecten worden ingegaan. Zowel het rijk als de provincie Gelderland vragen van de gemeente om in bestemmingsplannen rekening te houden met duurzaamheid. Daarbij moet de gemeente gebruik maken van de Ladder voor duurzame verstedelijking en van de Gelderse duurzaamheidsladder. Hierboven (onder 3.2 en 3.3) hebben wij beschreven hoe wij met deze spelregels voor duurzaamheid zijn omgegaan.

Hoofdstuk 4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk 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, water, milieu en kabels en leidingen. Per onderdeel worden het beleid en/of de van toepassing zijnde wetgeving weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de - indien van toepassing - consequenties voor het bestemmingsplan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Regelgeving en beleid

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies. Het toevoegen van een milieugevoelige functie kan een negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsruimte van omliggende (agrarische)bedrijven. En (agrarische) bedrijven kunnen van invloed zijn op het woon- en leefklimaat. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft daarom de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" opgesteld voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven. In deze handreiking is een tabel opgenomen waarin richtafstanden zijn opgenomen.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Op grond van artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij kan de gemeente een verordening vaststellen waarin zij bepaalt dat andere waarden van toepassing zijn dan in die wet genoemd. Deze waarden zijn de maximale geurbelasting (in odour units per kubieke meter of wel ouE/m³) dan wel de minimale afstand tot gevoelige bestemmingen.

De gemeenteraad van de Gemeente Ede heeft deze Geurverordening vastgesteld op 17 november 2011. Hierin is voor het betreffende gebied in Lunteren bepaald dat de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in de bebouwde kom 8 ouE/m³ is. De minimale afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object is vastgesteld op 50 meter. De gemeente beoogt hiermee recht te doen aan haar ambities voor de ontwikkelingsopgave van de Westzoom enerzijds, evenals het hinderniveau/de leefbaarheid anderzijds. Uit onderzoeken ten behoeve van deze Geurverordening is gebleken dat met het aanpassen van de geurnormen en de vereiste afstanden veehouderijen niet gehinderd worden in hun bedrijfsvoering na ontwikkeling van de onderzochte locaties.

Situatie plangebied

- *Agrarische bedrijvigheid*

Geurhinder

Ten aanzien van het woon- en leefklimaat voor geurhinder geldt dat de achtergrondbelasting de bepalende indicator is. De achtergrondbelasting is de gecumuleerde belasting van alle veehouderijen in de omgeving samen. Uit een berekening van deze belasting blijkt dat de waarde op het meest belaste punt van het plangebied ongeveer 10 Ou/m³ bedraagt. Met deze waarde is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Aan de Klomperweg 88 in Lunteren is een milieuvergunning verleend. Dit perceel heeft in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied de bestemming wonen met agrarische nevenactiviteit. Dit betekent dat voor wat betreft de oppervlakte aan bebouwing, het bestaande aantal m² het maximum is. Op basis van een afwijkingsbevoegdheid kan nog medewerking worden verleend aan maximaal 10% uitbreiding. De Klomperweg 88 heeft een vergunning voor het houden van 366 vleesvarkens en 700 legkippen. De onderlinge afstanden tussen dit perceel en de omliggende agrarische bedrijven zijn minder dan 50 meter, zodat uitbreiding van de vergunde veebezettingen niet meer mogelijk is, zonder andere bedrijven te beperken. Binnen de 8 odour units geurcontour van dit bedrijf worden de kerk en de fietsenoverkapping gebouwd. Tevens wordt binnen de geurcontour parkeerplaatsen aangelegd. De fietsenoverkapping en parkeerplaatsen worden volgens de Wet geurhinder en veehouderij niet aangemerkt als gevoelige objecten, zodat realisatie binnen de geurcontour geen probleem is. Of een kerkgebouw moet worden beschouwd als een geurgevoelig object is afhankelijk van de intensiteit van het gebruik. Als het kerkgebouw dagelijks langdurig is geopend voor menselijk verblijf, dan is sprake van een geurgevoelig object. Indien de intensiteit aanzienlijk minder is, kan binnen de kaders van de Wet geurhinder en veehouderij worden onderbouwd dat geen sprake is van een geurgevoelig object en vormt de Wet geurhinder en veehouderij geen belemmering.

In dit geval is de kerk niet dagelijks langdurig geopend en zal niet dagelijks dezelfde groep mensen aanwezig zijn. In de bijlage bij het akoestisch onderzoek parkeerterrein kerkgebouw (kenmerk 20120343.N02, d.d. 7 maart 2014) is aangegeven wat de te verwachten activiteiten zijn. Op basis hiervan kan worden gesteld dat geen sprake is van een geurgevoelig object.

Tot slot stellen wij vast dat binnen de geurcontour geen woningen worden gebouwd. Dit is derhalve geen belemmering.

Stof en geluidhinder

Ten aanzien van stof en geluidhinder gelden voor betreffend agrarisch bedrijf richtafstanden van ten hoogste 50 meter. Aan de afstandsnormen voor stof en geluid wordt ruimschoots voldaan. De nieuwbouw in Haverkamp komt immers op een afstand van meer dan 270 meter, gemeten vanuit de uiterste zuidoostpunt van het agrarische bouwvlak. Bij het raadplegen van de milieuvergunningen van de omliggende agrarische bedrijven bestaat er geen aanleiding om de richtafstanden niet als uitgangspunt te mogen nemen voor een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

- Rioolpompgemaal

Ten behoeve van de afvoer van het vuilwater binnen het plangebied wordt een rioolpompgemaal aangelegd aan de noord-westzijde van het plangebied (direct naast de calamiteitenroute). Voor dergelijke voorzieningen wordt in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand geadviseerd van 30 meter (vanwege het aspect geur). Hiermee wordt in het plan rekening gehouden.

- Kerkgebouw

Tussen het perceel met de kerk en de bijbehorende parkeerplaatsen en de nabijgelegen woningen moet in het kader van de milieuzonering een afstand van minimaal 30 meter in acht worden genomen. Deze afstand wordt niet overal gehaald. De parkeerplaatsen liggen op sommige plekken namelijk op kortere afstand tot de woningen.

Bureau SPA heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidbelasting, op de woningen die op kortere afstand dan 30 meter worden gebouwd, als gevolg van de activiteiten die samenhangen met het parkeerterrein in kaart te brengen. Uit dit onderzoek (20120343.N02, d.d. 7 maart 2014) blijkt dat ten aanzien van de activiteiten op de parkeerplaats wordt voldaan aan de gehanteerde toetsingscriteria voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus, de maximale geluidsniveaus en de indirecte hinder. De situatie is dus akoestisch aanvaardbaar.

- *Muziekgebouw (t.b.v. Kunst na Arbeid)*

Tussen het fanfaregebouw met bijbehorend perceel en de nabijgelegen woningen moet in het kader van de milieuzonering een afstand van minimaal 30 meter in acht worden. Deze afstand wordt nu niet gehaald. Bureau SPA heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de veroorzaakte geluidsniveaus vanuit het KNA-gebouw te kunnen beoordelen. Uit dit onderzoek (20140066.R01, d.d. 7 maart 2014) blijkt dat, mits er een aantal maatregelen worden getroffen, de optredende geluidsniveaus bij de te realiseren woningen acceptabel zijn. En dat er dus sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Deze maatregelen zijn beschreven in paragraaf 2.3 van het akoestisch onderzoek. De maatregelen worden bij ingebruikname van het muziekgebouw voorgeschreven door andere wet en regelgeving. Daarmee is een regeling in het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van het voorgaande moet worden vastgesteld dat voor de nieuwe woningen sprake is van een woon- en leefklimaat die als voldoende tot goed kan worden beschouwd. Verder worden de aanwezige bedrijven in de omgeving niet onevenredig beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden.

4.3 Bodem

Regelgeving en beleid

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Door middel van een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging, omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit (zoals een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan). Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten

Situatie plangebied

Voor het deelgebied "De Haverkamp" zijn binnen het plangebied Westzoom te Lunteren verkennende onderzoeken uitgevoerd (augustus 2009 en mei 2010). De onderzoeken zijn uitgevoerd conform de strategie voor onverdachte locaties uit de NEN5740. Uit de resultaten van de onderzoeken volgt dat de bovengrond plaatselijk licht vervuild is met kwik, koper, PCB's, minerale olie en PAK. In de ondergrond zijn zeer plaatselijk licht verhoogde gehalten met PAK en minerale olie gemeten. Het grondwater is licht vervuild met barium, koper, nikkel en zink.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan geconcludeerd worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde doel: wonen met tuin en maatschappelijke voorzieningen (kerk en KNA-gebouw). Vanuit bodem is er dan ook geen belemmering tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Conclusie

Er is geen bezwaar tegen de voorgenomen herontwikkeling van dit terrein.

4.4 Water

Regelgeving en beleid

In het kader van de watertoets dient overleg plaats te vinden tussen waterschap Vallei & Eem en de gemeente Ede. Ten behoeve van de planvorming heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. Hierdoor zijn de uitgangspunten van het waterschap vroegtijdig meegenomen in het waterplan en is het wateradvies uitgewerkt in de waterparagraaf. Aanvullend is telefonisch en via de mail contact geweest met het waterschap.

In het kader van de ontwikkeling is een uitgebreid watertoetsdocument opgesteld door Aveco de Bondt (referentie TK/000/121946 "Watertoets 'Haverkamp' te Lunteren). Dit document is als bijlage toegevoegd. In deze waterparagraaf is een samenvatting opgenomen van dit document.

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

Hemelwaterbeleid

Schoon hemelwater dient waar mogelijk in de bodem geïnfiltreerd te worden conform de eisen gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "*In de weer met neerslag*" zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden.

- foutieve afkoppeling zichtbaar (voorkoming bodemvervuiling)
- bewustwording burger
- verbeteren kwaliteit leefomgeving

De keuze voor een infiltratievoorziening, alsook de uitwerking van de benodigde bergingscapaciteit is uitgewerkt door de gemeente Ede.

Grondwatervisie

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland dat in de zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' het grondwater met 80 cm kan stijgen ten gevolge van klimaatverandering. Met de grondwatervisie streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Lunteren en ligt ingesloten tussen de kern Lunteren en de rondweg Westzoom. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4,8 hectare. In de huidige situatie is het gebied voornamelijk in gebruik als landbouwgrond en zijn twee boerenerven aanwezig.

Op hoofdlijnen zijn de maaiveldhoogten als volgt. Het maaiveld varieert van circa 12,20m +NAP in het westelijk deel van het plangebied tot 12,70m +NAP in het oostelijk deel.

Het geohydrologisch onderzoek laat zien dat de bodem tot ten minste 3 m-mv uit matig fijn zand bestaat. Binnen het plangebied is een infiltratieonderzoek uitgevoerd. De gemiddelde doorlatendheid in de eerste meter van de bodem is 0,5 m/dag in het noordelijk deel. Dit is te

laag om te infiltreren. In het zuidelijk deel van het plangebied is de gemiddelde doorlatendheid 1,3 m/dag. Hier is infiltratie wel mogelijk.

Voor de planlocatie is berekend dat de grondwaterstand structureel kan stijgen met 15 tot 20 cm. De gemiddeld hoogste grondwaterstand in het plangebied is 11,80 m +NAP, maar kan in de toekomst dus stijgen tot 12,0 m + NAP. Het grondwater stijgt daarbij niet boven het huidige maaiveld uit. De gemiddeld laagste grondwaterstand is 10,70 m +NAP. Het plangebied ligt niet in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied.

Bij de verdere planontwikkeling wordt rekening gehouden met de toekomstige GHG door bij het hoogteontwerp te zorgen dat de minimale ontwatering (verschil tussen GHG 12,0 m +NAP en onderkant vloerpeil) ter hoogte van de bouwblokken minimaal 0,7 meter bedraagt. De GHG blijft dan circa 20 cm onder de kruipruimte van de woningen. Kelders moeten waterdicht zijn. Hiervoor wordt het plan gedeeltelijk opgehoogd.

De afwatering van het plangebied wordt gegarandeerd doordat in het lage deel van het plangebied het hemelwater wordt afgevoerd naar de greppel langs de Westzoom. Het hemelwater wordt geborgen en vervolgens afgevoerd naar de Lunterse beek (conform de eisen van het waterschap). De beek voert het water in westelijke richting af. Ter hoogte van het plangebied is een overstort aanwezig van het gemengde rioolstelsel op de Lunterse Beek. Naast de overstort is ook een drainagesysteem verbonden met vijvers aangesloten op de beek.

In het hogere deel van het plangebied wordt het hemelwater in eerste instantie afgevoerd naar wadi's, waarna het bij een teveel aan hemelwater afgevoerd kan worden naar de greppel. In de wadi's kan het hemelwater infiltreren in de bodem.

WATERHUISHOUDKUNDIG SYSTEEM

Na herinrichting zal in het plangebied de hemelwater- en afvalwaterstroom van elkaar gescheiden zijn. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- Benodigde berging wordt binnen het eigen plangebied aangelegd;
- Ook per fase dient voldoende waterberging te worden gerealiseerd
- Er vindt geen berging plaats van hemelwater uit bovenstrooms gelegen deelgebieden. Wel is rekening gehouden met de toegestane afvoer van 1,0 l/s/ha uit deze deelgebieden.

Riolering (afvalwater)

Het vuilwater van de te realiseren woningen en gebouwen worden aangesloten op het vuilwaterriool in de wegen. Dit vrijvervalstelsel voert het water via een vuilwatergemaal af naar een persleiding liggend in de berm van de weg de Westzoom. Uiteindelijk wordt het vuilwater getransporteerd naar de RWZI Ede. Het rioolontwerp zal verder uitgewerkt worden in overleg met de gemeente Ede.

Hemelwater

Het bergen van hemelwater in het plangebied is het uitgangspunt. Gezien de uitkomsten van het geotechnisch onderzoek verdient hemelwater binnen het plangebied de nodige aandacht. Aansluitend op het hemelwaterbeleid dient het water van nieuwe verharding indien mogelijk te worden geïnfiltreerd in de bodem. Het geotechnisch onderzoek heeft uitgewezen dat infiltreren van hemelwater vanaf het maaiveld (bv. wadi's, waterpasserende verharding) een geschikte oplossing is om te voldoen aan de bergingseis uit het hemelwaterbeleid. Een systeem bestaande uit ondergrondse infiltratievoorzieningen (bv. infiltratieriool) is gezien de hoogteligging van het plangebied en de heersende grondwaterstand in de lage delen niet mogelijk.

Op basis van de huidige ontwerpen zal het verharde oppervlak in de toekomst toenemen met ca 2,05 hectare. Het systeem is gedimensioneerd op een statische bui van 40mm, waarbij maximaal 40 cm peilstijging mag optreden in de greppel.

Om voldoende waterberging te creëren worden binnen het plangebied verschillende voorzieningen aangelegd. Op de hoger gelegen delen aan de oostzijde zijn wadi's opgenomen. Deze krijgen een overstortvoorziening richting de greppel langs de westzijde van het plangebied. De bestaande greppel wordt verbreed om aan de waterbergingseisen te voldoen. Voor het parkeerterrein van de kerk kan waterpasserende verharding worden toegepast. Het ontwerp is getoetst op een bui T=10 en T=100. In beide gevallen is voldoende berging in de voorzieningen aanwezig en ontstaat geen overlast.

Bij de inrichting van het plangebied dient voldoende rekening gehouden te worden met het hemelwater, zodat wateroverlast in de toekomst voorkomen wordt. Aandachtspunt is het hoogteverloop van het plangebied. Bij de inrichting dienen woningblokken en wegen zodanig aangelegd te worden dat geen ingesloten laagten ontstaan waar water kan ophopen en voor problemen kan zorgen. Het water moet zich oppervlakkig zoveel mogelijk richting de Westzoom kunnen bewegen. Ook dient bij het hoogteontwerp rekening te worden gehouden met de periodiek hoge grondwaterstanden, de ontwatering moet voldoen aan de uitgangspunten van de gemeente Ede.

Het plangebied watert af via de greppel langs de Westzoom naar de Lunterse Beek. In het kader van deze ontwikkeling zal de verduikering van de Lunterse Beek doorgetrokken worden tot aan de Westzoom. Het ontwerp hiervoor vindt plaats in overleg met Waterschap Vallei en Veluwe en Gemeente Ede.

Uitlogende materialen

Aangezien het hemelwater in de bodem wordt geïnfiltreerd is het van belang dat het verontreiniging van het hemelwater wordt voorkomen. Bij de inrichting wordt daarom bij voorkeur geen uitlogende materialen gebruikt (bv. zinken dakgoten).

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande bestaat geen bezwaar tegen realisatie van dit bestemmingsplan.

4.5 Ecologie

Gebiedsbescherming

Regelgeving en beleid

Natura - 2000

In de *natuurbeschermingswet 1998* zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

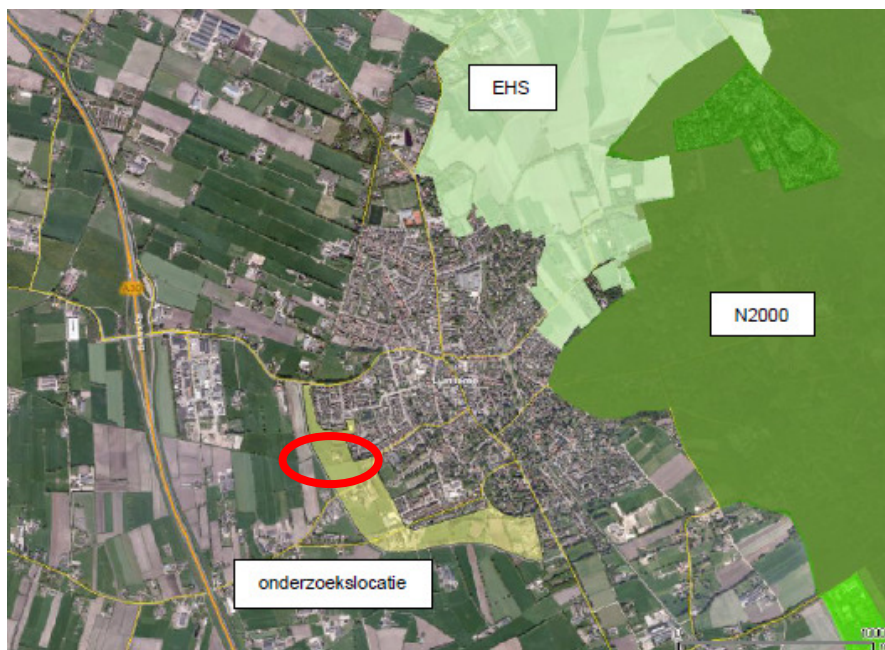
Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Gelders Groene Ontwikkelingszone (GGO)

De provincie Gelderland heeft een nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld. In deze Omgevingsvisie wordt de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de afspraak die provincie en Rijk bij de decentralisatie van het natuurbeleid hebben gemaakt om de EHS planologisch te herijken. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurcategorieën in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk en de Gelderse Groene Ontwikkelzone.

In het *Gelders Natuurnetwerk* geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Dat zijn ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang

of waarvoor – overtuigend gemotiveerd – geen alternatieven bestaan. Voor dergelijke uitzonderingen gelden specifieke spelregels die garanderen dat het Gelders Natuurnetwerk in stand blijft.

De Gelderse Groene Ontwikkelingszone is een gebied waar partners en partijen juist worden uitgenodigd om actief 'groene' doelen mee te helpen realiseren. Er is in dit gebied ruimte voor de verdere ontwikkeling van bestaande en bij het gebied behorende bedrijvigheid of bewoning. Daarbij maakt de provincie onderscheid tussen de mate waarin partijen worden gevraagd om een –extra- bijdrage te leveren aan dit gebied. De provincie wil met haar beleid voor deze zone zo duidelijk mogelijke spelregels hanteren die recht doen aan de doelen in dit gebied.



Afbeelding: Uitsnede Ligging beschermde natuurgebieden t.o.v. het deelgebied De Haverkamp te Lunteren (rood)

Situatie plangebied

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied, doch in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Veluwe, bevindt zich circa 1 km ten oosten van de onderzoekslocatie.

Het meest nabijgelegen EHS-gebied bevindt zich circa 1 km ten oosten van de onderzoekslocatie. Het betreft de Veluwe en enkele aangrenzende terreinen. Aan de noordzijde van Lunteren bevindt zich een verbindingszone (Lunterse beek).

In 2010 heeft Econsultancy onderzoek gedaan naar de effecten van de voorgenomen ingreep op beschermde soorten en gebieden. In het rapport 'Natuurtoets plangebied Westzoom te Lunteren in de gemeente Ede' is de voorgenomen ingreep getoetst aan de Flora- en Faunawet, het beleidskader van de EHS en de Natuurbeschermingswet 1998. Op basis van de oriënterende fase van de toetsing aan de Natura 2000-wetgeving en het beleidskader van de EHS kan worden geconcludeerd dat er op basis van de mogelijke effecten uit de effectenindicator van het ministerie ELI negatieve effecten op voorhand zijn uit te sluiten.

Conclusie

De Natuurbeschermingswet en het beleidskader van de EHS vormen geen belemmering voor de voorgenomen ingreep in het plangebied De Haverkamp.

Soortenbescherming

Regelgeving en beleid

Sinds 1 april 2002 regelt de *Flora- en Faunawet* de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is de wet momenteel gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

Situatie plangebied

De randvoorwaarden voor ecologie komen voort uit het natuuronderzoek dat is uitgevoerd in 2010. De gegevens in deze natuurtoets zijn nog bruikbaar voor het onderhavige bestemmingsplan aangezien er fysiek in het plangebied niets is gewijzigd. Voor de feitelijke realisatie van het plan is het wel noodzakelijk dat het onderzoek in 2015 te actualiseren. De ontwikkelaar heeft hiertoe reeds opdracht verleend. Daarbij moet rekening worden gehouden met een jaarrond onderzoek voor vleermuizen, waardoor de resultaten van het onderzoek pas najaar 2015 bekend zijn.

Als uit de actualisatie van het natuuronderzoek blijkt dat er nieuwe beschermde natuurwaarden aanwezig zijn die negatieve effecten zullen ondervinden, dan zal er alsnog een ontheffing moeten worden aangevraagd en kan de ontwikkeling plaatsvinden onder voorwaarden die worden omschreven in de ontheffing.

Een deel van het plangebied Haverkamp (zie Natuurtoets) heeft een foerageerfunctie. Het betreft de donkere laan richting bebouwing van de Klomperweg 80. Om verstoring van dit foerageergebied te voorkomen zullen de volgende randvoorwaarden in acht moeten worden genomen:

- behoud van de huidige groenstructuur (mogelijk vliegroute vleermuizen) in het plangebied, met name de donkere laanstructuur;
- deze groenstructuren mogen niet worden belicht. Hoge bebouwing in de directe omgeving van de groenstructuren is ook niet gewenst. Ook met uitstraling van de licht richting de donkere laan zal rekening moeten worden gehouden, dit zal tot het minimum moeten worden beperkt;
- eventuele verlichting binnen het gehele plangebied gebundeld en bestaande amberkleurige armaturen.

Indien de gebiedsontwikkeling niet binnen bovenvermelde randvoorwaarden uitgevoerd kan worden, en er toch lichtverstoring zal zijn, dan zal er een compensatieplan moeten worden opgesteld om de verstoring van het foerageergebied te compenseren. Dit zal ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan de Dienst Regelingen.

In 2010 bleek uit onderzoek dat een deel van het project de Westzoom, onderdeel uit maakte van het foerageergebied van een steenuil. Er werd toen nog geconcludeerd dat er een negatief effect zou zijn op het leefgebied van de steenuil. Uit nader onderzoek blijkt dat in 2012 (en 2013) er geen steenuil meer broedt. Er is daarom in 2012 een nieuwe beoordeling uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen negatief effect zal optreden op het leefgebied van de steenuil door de voorgenomen ingreep. In de natuurtoets van 2010 is de Haverkamp ook beoordeeld als geen geschikt foerageergebied voor de steenuil. Door de ontwikkeling zal daarom geen leefgebied van de steenuil verloren gaan.

Bij het eventueel kappen of verwijderen van opgaand groen zal rekening moeten worden gehouden met broedende vogels. Alle broedende vogels zijn strikt beschermd. Het opgaande groen mag daarom alleen worden verwijderd als er geen broedende vogels aanwezig zijn. Het broedseizoen is niet gebonden aan een vastgestelde periode. Globaal wordt voor het broedseizoen aangehouden 15 maart tot en met 15 augustus.

Algemene zorgplicht

Voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht, die er ondermeer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in het kader van de algemene zorgplicht geen speciale maatregelen nodig.

Conclusie

De Flora- en Faunawet vormt geen belemmering voor de voorgenomen ingreep mits bovenstaande randvoorwaarden in acht worden genomen.

4.6 Archeologie

Regelgeving en beleid

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. 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 van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Situatie plangebied

In het plangebied De Haverkamp is in 2011 archeologisch vooronderzoek uitgevoerd¹. Bij beide deelonderzoeken is geconstateerd dat de bodem verstoord was, o.a. door ploegen, of dat de locatie landschappelijk ongunstig was voor bewoning. Op basis hiervan acht de gemeente de trefkans op belangwekkende archeologische resten klein. Beoogde ontwikkelingen zullen archeologische resten niet onevenredig schaden.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van wonen en maatschappelijke voorzieningen. Op basis van de informatie van het uitgevoerde archeologisch onderzoek in het plangebied, is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

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).

¹

Ringier, H., 2011: Plangebied Westzoom te Lunteren, gemeente Ede; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. *RAAP-notitie 3866*. & **Boshoven E.H. & S. van der Veen, 2011:** Plangebied Westzoom (aanvulling) te Lunteren, gemeente Ede; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. *RAAP-notitie 4001*.

4.7 Geluid

Regelgeving en beleid

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). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezonede 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 gemeentelijke of provinciale weg of een industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien middels een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien een reconstructie/wijziging aan een bestaande gemeentelijke of provinciale weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit) wordt doorgevoerd.

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe te realiseren 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.

Onderzoek

Het plangebied grenst aan de westzijde aan de Westzoom en aan de zuidzijde aan de Klomperweg. De Westzoom en de Klomperweg zijn beiden wegen binnen de bebouwde kom met een maximum snelheid van 50 km/uur. Op de Klomperweg zal tevens de ontsluiting van het nieuwbouwplan worden gerealiseerd. Beide wegen hebben een geluidzone in het kader van de Wet geluidhinder van 200 meter aan weersijden van de weg. Beide wegen zullen een bepaalde geluidsbelasting veroorzaken op de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Ten noorden is geen weg gelegen, enkel groen, en in het oosten is een woonwijk gelegen met 30 km/uur wegen. Binnen het plangebied worden de wegen eveneens ingericht als 30 km/uur wegen.

In het rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van Haverkamp te Lunteren' met kenmerk L14.008 van 4 april 2014 staan de resultaten van het akoestisch onderzoek beschreven. De onderstaande beschrijving is op dit rapport gebaseerd.

Uit het onderzoek volgt dat vanwege de Klomperweg ter plaatse van de eerstelijns nieuwbouw, 7 woningen, de wettelijke voorkeurswaarde wordt overschreden. Tevens blijkt dat vanwege de Westzoom ter plaatse van een te realiseren bouwblok met 4 wooneenheden de wettelijke voorkeurswaarde wordt overschreden. Ter plaatse van de achterliggende woningen wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde.

Gezien de overschrijding van de voorkeurswaarde is onderzocht welke maatregelen mogelijk zijn om het geluidsniveau terug te dringen tot de voorkeurswaarde. Om de geluidsbelasting te reduceren zijn in algemene zin verschillende maatregelen mogelijk, zoals het toepassen van

‘stil’ asfalt en/of het plaatsen van geluidsschermen. Indien deze maatregelen niet haalbaar zijn, dan kan besloten worden om binnen bepaalde grenzen een hogere grenswaarde toe te staan.

Stil asfalt biedt voor de Klomperweg niet voldoende geluidsreductie en is daarmee niet voldoende doelmatig. De Westzoom is reeds voorzien van geluidsreducerend asfalt. Het toepassen van geluidsschermen is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt en vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid niet wenselijk.

Gelet op het voorgaande maken burgemeester en wethouders gebruik van de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï van de Klomperweg en de Westzoom voor maximaal 11 wooneenheden. Voor het wegverkeerslawaaï vanwege de Westzoom bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste 51 dB (inclusief 5 dB aftrek conform artikel 110g Wgh). Voor het wegverkeerslawaaï vanwege de Klomperweg bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste 56 dB (inclusief 5 dB aftrek conform artikel 110g Wgh). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

In het kader van de toetsing aan het Bouwbesluit (omgevingsvergunning) dient aandacht te worden besteed aan de geluidwering van de gevel- en dakopbouw van de woningen die direct grenzen aan de Westzoom. Bouwakoestisch onderzoek moet uitwijzen welke aanvullende gevelisolatiemaatregelen eventueel moeten worden getroffen om te kunnen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit voor het binnenniveau in de woningen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor het vaststellen van bestemmingsplan Haverkamp te Lunteren. Gelijklopend met de planprocedure is een hogere waarde procedure gevoerd. In de realisatiefase van het project dient voldoende aandacht te worden besteed aan de geluidwering van de gevels van de woningen waarvoor een hogere waarde is verleend. Zo kan er ter plaatse van alle nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd.

4.8 Luchtkwaliteit

Regelgeving en beleid

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.

Situatie plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het gehele plangebied van de Westzoom worden volgens de “Nota van uitgangspunten Westzoom te Lunteren” maximaal circa 350 woningen gerealiseerd. Deze woningbouwontwikkeling valt ruimschoots binnen de NIBM-grens. Het kerkgebouw in dit plangebied valt niet rechtstreeks onder de Regeling NIBM. Daarom is een nadere analyse uitgevoerd door SPA ingenieurs. Uit de brieffrapportage met kenmerk 20110215B.B20110930 blijkt dat de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het kerkgebouw onder het 3% criterium blijft. Daarmee dragen de verkeersbewegingen van en naar het kerkgebouw niet in betekenende mate bij aan de

luchtverontreiniging. Onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan daarom achterwege worden gelaten.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.9 Energie

De nieuw te bouwen woningen zullen worden gebouwd met een EPC van minimaal 0,4. De EPC geeft de energieprestatie van de woning aan. Een EPC van 0 betekent dat de woning energieneutraal is, dat wil zeggen evenveel energie duurzaam opwekt als verbruikt. Hoe lager de EPC hoe beter de energieprestatie van de woning. De EPC van 0,4 is de wettelijke eis zoals per 1 januari 2015 vastgelegd in het (rijks)Bouwbesluit.

Bij de introductie van de EPC in 1995 was de wettelijke EPC 1,4. Dit betekent dat de energieprestatie van woningen in de afgelopen jaren aanzienlijk is verbeterd.

Het duurzame warmtenet, dat momenteel in de kern Ede wordt uitgerold, zal niet naar Lunteren worden uitgerold. Aansluitingen op een duurzaam warmtenet is voor deze ontwikkeling daarmee niet mogelijk.

De gemeente heeft geen wettelijke instrumenten om af te dwingen dat een ontwikkelaar woningen bouwt met een betere energieprestatie dan wettelijk vastgelegd. De gemeente moet de bouwaanvraag toetsen aan de EPC-norm in het Bouwbesluit.

Ook heeft de gemeente geen mogelijkheden om een andere norm af te dwingen via een privaatrechtelijke overeenkomst met marktpartijen. De gemeente beslist wel over het stedenbouwkundig ontwerp in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Daarmee kan de gemeente bijvoorbeeld via een gunstige zonverkaveling de randvoorwaarden scheppen voor benutting van zonne-energie (passief, door benutting van zon-instraling via grote ramen op het zuiden, en actief door de plaatsing van zonnepanelen op zuid-georiënteerde daken).

De stedenbouwkundige opzet van een locatie wordt echter door een groot aantal factoren bepaald. Bestaande patronen van wegen, water en groenstructuur hebben vaak grote invloed op de stedenbouwkundige opzet. Ook kostenaspecten spelen een rol. Dit betekent dat het streven naar een gunstige zon-oriëntatie van de woningen moet worden afgewogen tegen andere belangen.

In het stedenbouwkundige ontwerp voor deze locatie is het overgrote deel van de dakvlakken gericht op het zuiden. Dit is gunstig met het oog op de benutting van zonne-energie, zowel actief als passief.

4.10 Verkeer en parkeren

Regelgeving en beleid

Provinciaal beleid

Het Provinciaal Verkeer en Vervoerplan is herzien en maakt samen met andere ruimtelijke plannen deel uit van de Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen en in de Omgevingsverordening de regels. Voor de uitvoering van de Omgevingsvisie werkt de provincie verder aan lopende activiteiten op het terrein van mobiliteit. Bovendien volgt uit de Omgevingsvisie een concrete vertaling van de visie voor vier grote opgaven in Gelderland:

- de economische kracht van de stedelijke netwerken;
- de Gelderse corridor;
- de versterking van de Veluwe als toeristisch aantrekkelijk natuurgebied.

Gemeentelijk beleid

- *Gemeentelijk Verkeer en vervoerplan*

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 13 februari 2014. Het GVVP is een kadernota die de visie en ambities van het verkeersbeleid van de gemeente Ede beschrijft. Aan de hand van het GVVP wordt een uitvoeringsagenda gemaakt, waarin de mogelijke projecten voor de komende jaren zijn opgenomen.

- *Parkeerbeleid*

In december 2007 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. Hierin wordt onder ander als uitgangspunten bepaald dat bij nieuw- en verbouwprojecten de extra noodzakelijke parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarmee wordt de bestaande openbare ruimte dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk.

Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de vastgestelde Nota parkeernormering gemeente Ede (raadsbesluit 31 maart 2011).

Situatie plangebied

Parkeren

De ontwikkeling in het plangebied dient te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Met de realisatie van het project wordt nieuwe openbare ruimte ingericht waarin met name het parkeren voor de woningbouw wordt ingericht. Het parkeren voor de kerk en het muziekgebouw voor KNA wordt volledig op het perceel van de kerk ingevuld. In het navolgende wordt dit nader onderbouwd.

woningbouw

Het parkeren ten behoeve van de vrijstaande woningen langs de Klomperweg wordt ingericht op particulier terrein. Voor de garage van elke nieuwe woning worden twee volwaardige parkeerplaatsen gerealiseerd. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen is gekozen om de parkeerplaatsen in elkaars verlengde te situeren. Daarmee wordt volgens het parkeerbeleid een capaciteit gerealiseerd van 1,8 parkeerplaats. Een vrijstaande woning heeft een parkeerbehoefte van 1,8 waarmee het parkeren voor de vrijstaande woningen in balans is. Om de parkeercapaciteit te waarborgen voor de toekomst wordt de aanleg en instandhouding van de parkeerplaatsen in de planregels van het bestemmingsplan beschreven.

Naast de vrijstaande woningen in de zuid-oostkant van het plangebied worden er 23 hofwoningen gerealiseerd. Hiervoor geldt een norm van 1,8 parkeerplaats per woning. Daarmee zijn in totaal voor dit deel van het plangebied circa 41 parkeerplaatsen nodig (23 x 1,8). De benodigde parkeercapaciteit hiervoor wordt ingericht met 30 haaksparkerplaatsen aan de noordzijde van de hofwoningen. Daarnaast wordt aan de noordzijde van het kerkgebouw 12 langsparkerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte voor deze woningen.

In het noordelijke gedeelte van het plangebied worden de navolgende woningen mogelijk gemaakt:

- 8 kwadrantwoningen x 1,4 = 11,2 parkeerplaatsen
- 32 rijwoningen x 1,8 = 57,6 parkeerplaatsen
- 20 appartementen x 1,4 = 28 parkeerplaatsen

Totaal benodigde parkeercapaciteit is 97 in het noordelijke deel van het plangebied. Deze worden hoofdzakelijk ingericht direct nabij de nieuwe woningen met haaks of langsparkeren. Om te kunnen voldoen aan de parkeernormering is aan de noordzijde van de Luntersebeek nog een klein parkeerterrein landschappelijk ingepast met circa 30 plaatsen.

Kerk en muziekgebouw

In de parkeernota wordt de benodigde parkeercapaciteit voor de kerk berekend op basis van het aantal zitplaatsen (norm is 0,2 per zitplaats). Het voorliggende bestemmingsplan en het reeds door welstand geaccordeerde schetsplan gaat uit van 1200 zitplaatsen. Daarmee komen we uit op een parkeercapaciteit van 240 (1200 x 0,2).

Voor het muziekgebouw wordt in de parkeernota gerekend met een parkeercapaciteit per 100 m² BVO (Bruto vloeroppervlakte). Het totale muziekgebouw heeft circa 1100 m² BVO. Daarmee is een parkeercapaciteit nodig van circa 33 plaatsen.

Op het perceel van de kerk worden circa 230 'reguliere' parkeerplaatsen gerealiseerd, hetgeen uitgebreid kan worden naar circa 300 door middel van het zogenaamde 'blokparkeren'. Met blokparkeren wordt ook de rijbaan benut door aansluitend te parkeren. Op maatgevende parkeermomenten zal dit blokparkeren wel begeleid moeten worden door een verkeersregelaar vanuit de kerk. Wij achten het principe van blokparkeren in het voorliggende plan gerechtvaardigd ter voorkoming van een te groot oppervlakte verharding in/nabij de nieuwe woonwijk.

Tussen de kerk en de muziekvereniging zijn afspraken gemaakt over medegebruik. Deze afspraken zijn vastgelegd in een zakelijk recht dat notarieel wordt vastgelegd. Daarmee is het medegebruik ook voor de toekomst gewaarborgd. Met de realisatie van de kerk worden circa 230 reguliere parkeerplaatsen aangelegd naast en rondom het kerkgebouw. Op piekmomenten kan de parkeercapaciteit worden vergroot door het zogenaamde 'blokparkeren' tot circa 300 plaatsen. Met het 'blokparkeren' wordt onder begeleiding van verkeersregelaars de rijruimte tussen en naast de parkeerplaatsen ook benut voor het parkeren. Gelet op de norm van 273 voor de muziekvereniging en de kerk tezamen is dit voldoende.

Auto en aansluiting

Het plangebied wordt ontsloten door de Klomperweg en wordt verder begrensd door de Westzoom. Het eerste gedeelte van de Klomperweg vanaf de aansluiting met de Westzoom richting de bebouwde kom van Lunteren is gecategoriseerd als een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom met een maximum snelheid van 50 km/uur. De Westzoom is getypeerd als een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom met een maximale snelheid van 50 km/uur. De wegen binnen het plangebied zijn erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

De enkele hoofdontsluiting richting de Klomperweg is afdoende om het verkeer af te wikkelen. Aan de noordkant van het plangebied is een calamiteitenroute voorzien richting de Westzoom.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie is berekend in het Haalbaarheidsonderzoek verkeersafwikkeling Westzoom Lunteren (nummer 2011054, Akertech). De verkeersgeneratie voor de muziekvereniging is ongeveer 100 motorvoertuigen per werkdagemaal. De verkeersgeneratie voor de kerk is 125 motorvoertuigen per werkdagemaal. Ten opzichte van het definitieve rapport van Akertech is het aantal woningen in het plangebied gereduceerd van 120 naar 91. Dit betekent dat de verkeersgeneratie voor de woningen 750 motorvoertuigen per werkdagemaal is. De verkeersgeneratie voor het totale plan is dan 975 motorvoertuigen per werkdagemaal. Deze extra verkeersbewegingen kunnen zonder problemen worden afgewikkeld via de Klomperweg en de Westzoom.

Route langzaam verkeer

De Westzoom is uitsluitend bereikbaar door gemotoriseerd verkeer. Direct langs de Westzoom ligt geen fietsverbinding. In de ontwikkeling van De Haverkamp is het uitgangspunt gehanteerd dat fietsers door de wijken rijden. Er wordt geen afzonderlijk fietspad aangelegd langs de Westzoom.

Busroutes

De buurtbus tussen Lunteren en Ederveen maakt in de routing gebruik van de Westzoom.

Hulpdiensten

De hulpdiensten beschikken in de gemeente Ede over een netwerk van aanrijroutes. De hulpdiensten maken bij het uitrukken gebruik van deze routes om zo snel mogelijk ter plaatse van een calamiteit te kunnen zijn. De weginrichting van deze routes moet zodanig zijn vormgegeven, dat de doorstroming van hulpdiensten en daarmee de maximale aanrijtijden gewaarborgd blijven. De Westzoom is aangewezen als aanrijroute voor hulpdiensten.

Conclusie

Het plan zorgt niet voor een toenemende verkeer- en parkeerdruk op de omgeving. Daarmee zorgt het aspect verkeer en parkeren niet voor belemmeringen voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

4.11 Kabels en leidingen

In het plangebied komen geen kabels en leidingen voor die op voorhand een belemmering vormen voor de realisatie van het plan. Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan worden eventuele kabels en leidingen verder in beeld gebracht en eventueel verlegd. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht in het bestemmingsplan.

4.12 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.

Regelgeving en beleid

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.

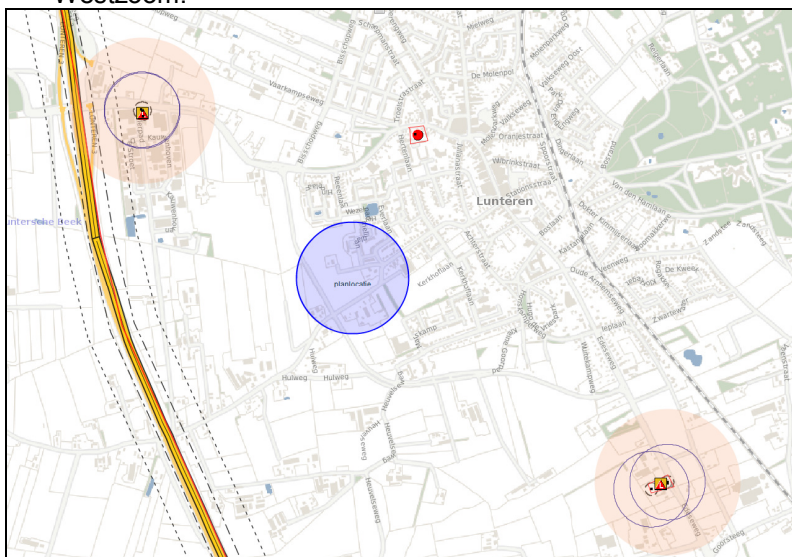
Op 9 juli 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Ede de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de gemeente Ede om wil gaan met het aspect externe veiligheid en de verantwoording van het groepsrisico.

Beschouwing plangebied

In de directe omgeving van het plangebied liggen volgens de provinciale risicokaart geen risicobronnen. Wel zijn er de volgende risicobronnen op grotere afstand (zie onderstaande uitsnede uit de professionele risicokaart):

- het LPG-tankstation aan de Edeseweg;
- Have Brandstoffen (incl. LPG) aan het Hullerpad;

- het transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A30 en incidenteel over de Westzoom.



Uitsnede professionele risicokaart (april 2014)

De afstand tussen het plangebied en de twee LPG tankstations bedraagt ruim 800 meter. Het plangebied ligt daarmee ruimschoots buiten het invloedsgebied van beide bronnen. Bij het veevoederbedrijf is het risico de kans op een stofexplosie. De risicocontour blijft echter op de terreingrens van de inrichting. De inrichting is op ruim 400 m van de planlocatie gelegen, en valt daarmee ruim buiten het invloedsgebied.

De A30 is opgenomen in het Basisnet Vervoer gevaarlijke stoffen. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} is op de weg gelegen. De planlocatie is op circa 800 meter van de A30 gelegen en valt daarmee buiten het invloedsgebied. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westzoom (incidentele bevoorrading tankstation) is dusdanig beperkt dat geen nader onderzoek naar de risico's nodig is.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid niet nader onderzocht hoeft te worden en geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Een verantwoording groepsrisico is niet aan de orde.

4.13 Veiligheid

Beleid/regelgeving

In de Wet veiligheidsregio's, met het daarbij horende Besluit veiligheidsregio's, worden 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.

In de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid 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 zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn

aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

Situatie plangebied

Deze nieuwe ontwikkeling is door de brandweer getoetst aan het Besluit veiligheidsregio's, de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid en het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan. De Westzoom zal worden opgenomen als aanrijdroute voor de brandweer.

Bij de uitwerking van het inrichtingsplan zal aandacht worden besteed aan de basisbrandweezorg (brandpreventieve zaken, bereikbaarheid en bluswatervoorziening(en) op planniveau.

Conclusie

Indien wordt voldaan aan bovenvermelde aandachtspunten, voldoet het plan aan de gestelde normen vanuit veiligheid.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 Wro) geldt voor gemeenten een verplichting om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien dit bestemmingsplan bouwmogelijkheden in de vorm van nieuwe woningen biedt. Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant et cetera) verhalen.

Op de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen geldt een uitzondering op het moment dat de gemeente de kosten van de grondexploitatie op een andere manier kan verhalen (bijvoorbeeld het sluiten van een anterieure overeenkomst).

Economische uitvoerbaarheid

De Haverkamp als deelproject van de Westzoom past binnen het huidige woningbouwprogramma. In de Woonvisie 2012 is de ambitie opgenomen om jaarlijks 125 woningen in de kernen van de gemeente Ede te ontwikkelen, waarvan 40 in Lunteren.

De rol van de gemeente bij de ontwikkeling is faciliterend van aard. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten op 4 maart 2014 waarin het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dat betekent dat het voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen. In de anterieure overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over de fasering en sociale woningbouw.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk vormt de uitleg bij de juridische regeling (de digitale verbeelding en de regels) van het bestemmingsplan Lunteren, De Haverkamp.

6.2 Plansystematiek

Uitgangspunten

Bij het opstellen van de regeling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Vormgeving en inrichting

- de wettelijke standaarden (SVBP2012);
- het zoveel mogelijk weergeven van informatie op de verbeelding;
- het zoveel eenvoudig en duidelijk mogelijk opstellen van de regels.

Inhoud

- Nota van Uitgangspunten Westzoom te Lunteren locaties Lunteren (Zuid-West en Lunteren Klomperweg Noord) van februari 2011;

Enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen

In het bestemmingsplan zijn uitsluitend enkelbestemmingen opgenomen. De enkelbestemmingen betreffen Tuin, Water, Groen, Wonen, Maatschappelijk en Verkeer-Verblijfsgebied.

6.3 Uitleg van de regels

Hoofdstuk 1 algemene regels

Begrippen (artikel 1)

De begrippen die in het bestemmingsplan voorkomen worden in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Voor ondergeschikte bouwdelen (zoals luifels en overstekende daken) geldt een specifieke regeling. Deze worden namelijk niet meeberekend zolang de overschrijding maximaal 1 meter bedraagt.

Ook is expliciet bepaald dat ondergrondse ruimten worden meegerekend in het maximaal te bebouwen oppervlak, op het moment dat deze niet onder een gebouw zijn gelegen.

Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

Bedrijf - Nutsvoorziening (artikel 3)

Ten behoeve van de realisatie van een pomp voor het persriool is in het noordelijke deel van het plangebied de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening opgenomen.

Groen (artikel 4)

De bestemming Groen borgt het behoud van de aanwezige waardevolle bomenrij in het plangebied. Verder blijkt op basis van wateronderzoek dat er extra waterberging moet worden gerealiseerd binnen het plangebied. Binnen de groenbestemming worden enkele bergingsmogelijkheden gerealiseerd, hetgeen mogelijk is gemaakt in de planregels.

Maatschappelijk (artikel 5)

Een groot gedeelte van het plangebied wordt ingericht ten behoeve van twee maatschappelijke functies. Er wordt ruimte geboden voor de realisatie van een nieuwe kerk en een gebouw voor activiteiten in verenigingsverband. In de planregels is verder bepaald dat de benodigde parkeercapaciteit voor deze functies op het eigen terrein ingericht moeten worden. Feitelijk zal de parkeercapaciteit worden ingericht op het perceel van de kerk waarbij afspraken zijn gemaakt over medegebruik door KNA. Deze afspraken worden vastgelegd in een zakelijk recht.

Tuin (artikel 6)

De voortuinen bij de woningen hebben de bestemming Tuin. Op deze gronden kan het voor- en zijerf worden ingericht. Bebouwing is in principe niet toegestaan. Uiteraard is bebouwing in de vorm van erfafscheidingen wel toegestaan. Voor bepaalde gebieden is een specifieke aanduiding (specifieke vorm van tuin – groenondersteunende voorzieningen) opgenomen om bouwwerken toe te staan voor groenbegeleiding. Parkeren op deze gronden, voor zover gelegen voor de voorgevel van de woning, is niet wenselijk en om die reden expliciet uitgesloten.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 7)

De verkeerstructuur en de noodzakelijke parkeervoorzieningen in het plangebied hebben een verkeersbestemming gekregen. De hoofdontsluiting van het plangebied verloopt via de Klomperweg en richting de Westzoom. In noordelijke richting is een calamiteitenroute opgenomen.

Water (artikel 8)

De Luntersebeek wordt conform de geldende bestemming in het voorliggende plan bestemd als water.

Wonen (artikel 9)

Hoofdgebouwen worden in het bouwvlak gebouwd. Uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden opgericht (tot bepaalde maatvoeringen). Drie typen grondgebonden woningen zijn toegestaan (aaneen, vrijstaand en kwadrantwoningen). Daarnaast is het mogelijk om op de kopse kant van de rijwoningen, ten noorden van de nieuwe kerk, appartementen te realiseren. Aan de zuid kant (langs de Klomperweg) van het plangebied zijn vrijstaande woningen bestemd om het open karakter te waarborgen.

Hoofdstuk 3 Overige regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 10)

De anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels (artikel 11)

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen voor de dakhelling. Eveneens is een bepaling opgenomen waarmee het bevoegd gezag kan afwijken.

Algemene gebruiksregels (artikel 12)

In dit artikel zijn gebruiksregels opgenomen ten aanzien van bebouwde en onbebouwde gronden voor alle opgenomen bestemmingen in het plan.

Algemene aanduidingsregels (artikel 13)

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen ter waarborging van de landschappelijke inpassing van het plan en de leefbaarheid. In de aangeduide zones 1 t/m 2 wordt met dit artikel voorgeschreven dat de landschappelijke inpassing gerealiseerd moet worden, anders mag het perceel niet gebruikt worden.

Algemene afwijkingsregels (artikel 14)

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen kan worden afgeweken van de bestemmingsregeling. Hiertoe kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen. Dit betreft de bevoegdheid om:

- a. af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages;
- b. bouwgrenzen te overschrijden;
- c. nutsvoorzieningen toe te staan, in grotere afmetingen dan reeds direct toegestaan;
- d. de bouwhoogte van bepaalde bouwwerken te verhogen tot 5 m of 6 m, bijvoorbeeld voor kunstwerken;
- e. de bouwhoogte te overschrijden ten behoeve van bijvoorbeeld luchtkokers;
- f. het gebruik van bijgebouwen voor mantelzorg toe te staan.

Algemene wijzigingsregels (artikel 15)

De wijzigingsregel in dit plan betreft de overschrijding van de bestemmingsgrenzen. De overschrijding mag maximaal 3 m bedragen, terwijl de overschrijding niet mag leiden tot een vergroting van meer dan 10% van betreffende bestemmingsvlak.

Daarnaast bevat dit plan de bevoegdheid om bouwgrenzen, tevens bestemmingsgrenzen, te overschrijden. Hiervoor gelden dezelfde afmetingen als in voorgaande alinea benoemd.

Een procedureregulering voor een wijzigingsplan is niet in dit plan opgenomen, omdat de Wro verplicht de procedure voorschrijft. Kort gezegd komt dit erop neer dat het ontwerpbesluit 6 weken ter inzage ligt en belanghebbenden gedurende deze termijn een zienswijze kunnen indienen. Er geldt een aantal voorwaarden ten aanzien van de bekendmaking en publicatie van de besluiten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel

Overgangsrecht (artikel 16)

Het overgangsrecht ziet zowel op bouwwerken als op gebruik die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn, c.q. bestaat. Gedurende de werking van dit bestemmingsplan is het toegestaan bouwwerken die legaal zijn gebouwd, of nog kunnen worden gebouwd, in stand te houden en ook gedeeltelijk te vernieuwen (mits de maatvoering en locatie ongewijzigd blijft). Ook het legale gebruik van de gronden en bouwwerken zoals dit bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mag worden voortgezet, mits dit gebruik na inwerkingtreding van het plan niet meer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het gebruik is alleen toegestaan indien hierdoor de strijd met de nieuwe bestemming wordt verkleind.

De bescherming van het overgangsrecht zoals hierboven beschreven vervalt op het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden wordt vastgesteld.

Slotregel (artikel 17)

Deze regel benoemt op welke wijze naar de regels van dit bestemmingsplan dient te worden verwezen.

Hoofdstuk 7 Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

7.1 Procedure van voorontwerp naar ontwerp

Er geldt geen wettelijke plicht tot inspraak. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling heeft de gemeente Ede in haar inspraakverordening geregeld in welke gevallen zij toch de burgers de mogelijkheid wenst te geven om inspraak op een voorontwerp-bestemmingsplan te kunnen geven.

Gezien de omvang van het plan biedt de gemeente Ede voor dit bestemmingsplan de mogelijkheid tot inspraak. Inwoners van Ede en belanghebbenden worden hiermee in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Ongeveer gelijktijdig aan de inspraakperiode wordt het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening gevoerd.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 26 juni 2014 t/m 23 juli 2014 ter inzage gelegen. De gemeente heeft 3 inspraakreacties ontvangen. De ingediende inspraakreacties en de reacties in het kader van het vooroverleg worden samengevat in de Nota van Inspraak en Overleg en van een gemeentelijke reactie voorzien.

7.2 Zienswijzen en vaststelling

De volgende stap was dat het ontwerp-bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage werd gelegd. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 2 juli tot en met 12 augustus 2015 ter inzage gelegen. De gemeente heeft 4 zienswijzen ontvangen. Er is geen gebruik gemaakt van het zogenaamde zienswijzenoverleg.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijzen, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op onderdelen in de toelichting gewijzigd. De wijzigingen zijn in de Nota van wijzigingen inzichtelijk gemaakt.

Hoofdstuk 8 Handhaving

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

Handhaving in 3 fasen

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

- handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind;
- bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;
- 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.

Handhavingsprocedure

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

1. nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
2. via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
3. 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. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.

Bijlage bij regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten