



## **Bestemmingsplan**

**Ede, Reehorsterweg 5a**

19 juni 2014  
Versie 0301



# Toelichting

# INHOUDSOPGAVE

|          |                                                                   |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding.....</b>                                             | <b>6</b>  |
| 1.1      | Aanleiding.....                                                   | 6         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing plangebied .....                            | 6         |
| 1.3      | Procedure.....                                                    | 6         |
| 1.4      | Geldend bestemmingsplan .....                                     | 7         |
| 1.5      | Leeswijzer .....                                                  | 7         |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving.....</b>                                      | <b>8</b>  |
| 2.1      | Planmethodiek.....                                                | 8         |
| 2.2      | Bestaande situatie.....                                           | 8         |
| 2.3      | Stedenbouwkundige aspecten .....                                  | 8         |
| <b>3</b> | <b>Beleid.....</b>                                                | <b>10</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid .....                                                 | 10        |
| 3.1.1    | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening .....                | 10        |
| 3.1.2    | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....                     | 10        |
| 3.1.3    | Ladder voor duurzame verstedelijking .....                        | 11        |
| 3.1.4    | Water.....                                                        | 11        |
| 3.1.5    | Ecologie/Natuur .....                                             | 12        |
| 3.2      | Provinciaal beleid .....                                          | 12        |
| 3.2.1    | Streekplan Gelderland 2005 .....                                  | 12        |
| 3.2.2    | Provinciale Ecologische Hoofdstructuur .....                      | 13        |
| 3.2.3    | Ruimtelijke Verordening Gelderland, eerste herziening 2012 .....  | 13        |
| 3.2.4    | Beleidsuitwerking natuur en landschap .....                       | 13        |
| 3.2.5    | Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010 - 2019 ..... | 14        |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid.....                                          | 14        |
| 3.3.1    | Erfgoedverordening Ede 2012.....                                  | 14        |
| 3.3.2    | Nota "Archeologie in evenwicht" 2012 .....                        | 14        |
| 3.3.3    | Waterplan.....                                                    | 14        |
| 3.3.4    | Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP) .....                 | 15        |
| 3.3.5    | Parkeerbeleidsplan .....                                          | 15        |
| 3.3.6    | Woonvisie Ede 2012 .....                                          | 15        |
| 3.3.7    | Bodem.....                                                        | 16        |
| 3.4      | Conclusie beleid .....                                            | 16        |
| <b>4</b> | <b>Onderzoek en randvoorwaarden .....</b>                         | <b>17</b> |
| 4.1      | Inleiding .....                                                   | 17        |
| 4.2      | Bedrijven en milieuzonering .....                                 | 17        |
| 4.2.1    | Algemeen .....                                                    | 17        |
| 4.2.2    | Situatie plangebied .....                                         | 17        |
| 4.3      | Bodem .....                                                       | 17        |
| 4.4      | Water.....                                                        | 18        |
| 4.5      | Ecologie.....                                                     | 18        |
| 4.5.1    | Gebiedsbescherming .....                                          | 18        |
| 4.5.2    | Soortbescherming .....                                            | 19        |
| 4.6      | Archeologie .....                                                 | 19        |
| 4.6.1    | Algemeen .....                                                    | 19        |
| 4.6.2    | Situatie plangebied .....                                         | 19        |
| 4.6.3    | Conclusie .....                                                   | 20        |
| 4.7      | Verkeer en parkeren .....                                         | 21        |
| 4.8      | Geluid .....                                                      | 21        |
| 4.8.1    | Wettelijk kader .....                                             | 21        |
| 4.8.2    | Situatie .....                                                    | 22        |
| 4.8.3    | Geluidbelasting wegverkeer Bennekomseweg .....                    | 22        |
| 4.8.4    | Conclusie .....                                                   | 22        |

|          |                                         |           |
|----------|-----------------------------------------|-----------|
| 4.9      | Luchtkwaliteit.....                     | 23        |
| 4.9.1    | Algemeen.....                           | 23        |
| 4.9.2    | Beschouwing plangebied.....             | 23        |
| 4.9.3    | Conclusie.....                          | 23        |
| 4.10     | Externe veiligheid.....                 | 23        |
| 4.10.1   | Algemeen.....                           | 23        |
| 4.10.2   | Situatie.....                           | 24        |
| 4.10.3   | Conclusie.....                          | 24        |
| 4.11     | Hoogspanningslijnen.....                | 25        |
| 4.11.1   | Algemeen.....                           | 25        |
| 4.11.2   | Situatie plangebied en conclusie.....   | 25        |
| 4.12     | Brandweer.....                          | 25        |
| 4.12.1   | Algemeen.....                           | 25        |
| 4.12.2   | Situatie plangebied.....                | 25        |
| 4.12.3   | Conclusie.....                          | 26        |
| <b>5</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid.....</b> | <b>27</b> |
| <b>6</b> | <b>Juridische planbeschrijving.....</b> | <b>28</b> |
| 6.1      | Inleiding.....                          | 28        |
| 6.2      | Hoofdpzet.....                          | 28        |
| 6.3      | Planregels.....                         | 28        |
| 6.4      | Bestemmingen.....                       | 28        |
| <b>7</b> | <b>Inspraak en overleg.....</b>         | <b>30</b> |
| 7.1      | Overleg.....                            | 30        |
| 7.2      | Zienswijzen.....                        | 30        |
| <b>8</b> | <b>Handhaving.....</b>                  | <b>31</b> |
| 8.1      | Algemeen.....                           | 31        |
| 8.2      | Handhavingprocedure.....                | 31        |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is het verzoek van de eigenaar van het perceel Reehorsterweg 5a in Ede voor de ontwikkeling van een woning op dit perceel. De ontwikkeling voorziet in de bouw van een vrijstaande woning. Deze ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan "Ede, Zandlaan e.o."

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel Reehorsterweg 5a ligt in het zuidoosten van Ede. Het perceel waar dit plan betrekking op heeft ligt ten zuiden van de Reehorsterweg en ten oosten van de bebouwing aan de Barron van Wassenaerlaan in Ede. Het perceel ligt ingeklemd tussen de percelen Reehorsterweg 5 en 7 in Ede.



Figuur 1: Ligging van het plangebied (Bron: Stroomlijn)

## 1.3 Procedure

Het vaststellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tijdens het opstellen van een bestemmingsplan

moet op grond van 3.1.1. van de Bro verplicht vooroverleg gevoerd worden met diverse overlegpartners.

Voor het bestemmingsplan 'Ede, Reehorsterweg 5a' is geen voorontwerp opgesteld, maar is direct gestart met het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan. De reden hiervoor is dat het plan een wijziging betreft die ruimtelijk een geringe invloed heeft op de bestaande situatie.

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor de duur van zes weken ter inzagegelegd. Hierover zal worden gepubliceerd in Ede Stad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. In die periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het plan. Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast, waarna het, mits geen beroep wordt ingesteld, in werking treedt.

#### *1.4 Geldend bestemmingsplan*

In het bestemmingsplan "Ede, Zandlaan e.o." heeft het perceel Reehorsterweg 5a de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Omdat op het perceel geen bouwvlak is opgenomen, is de realisatie van een woning niet toegestaan.

#### *1.5 Leeswijzer*

In dit hoofdstuk wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied, de gekozen planmethodiek en het grotere kader waarin dit bestemmingsplan geplaatst moet worden. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks -, provinciale -, regionale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de verschillende haalbaarheidsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 bevat de juridische regeling en in hoofdstuk 7 worden de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Planmethodiek

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

### 2.2 Bestaande situatie

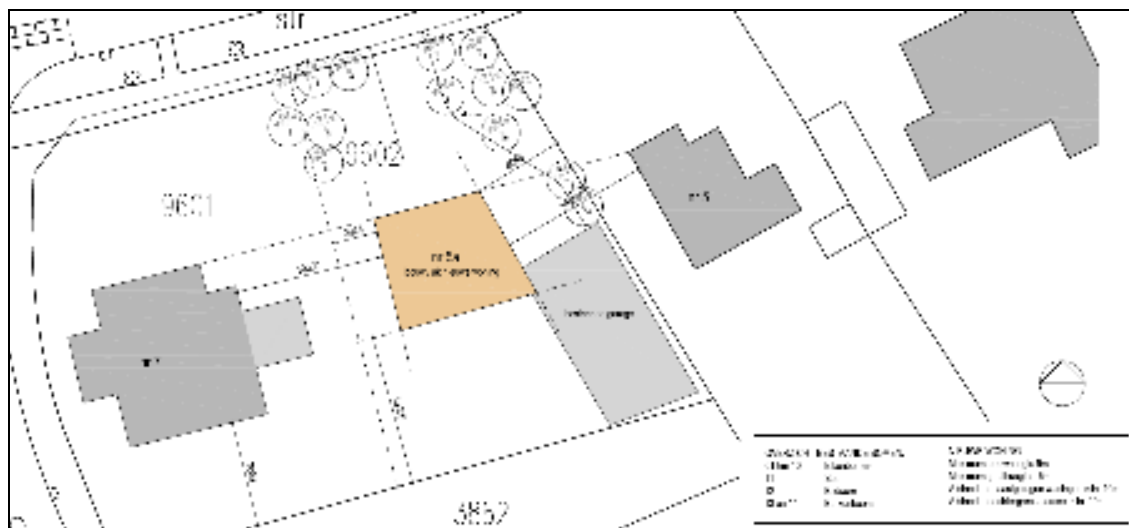
In het bestemmingsplan "Ede, Zandlaan e.o." heeft het perceel Reehorsterweg 5a de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Omdat op het perceel geen bouwvlak is opgenomen, is de realisatie van een woning niet toegestaan.

### 2.3 Stedenbouwkundige aspecten

Door de splitsing van het hoekkavel, Reehorsterweg 7, kan de nieuwe woning een groot gat sluiten in de bebouwingsstructuur van de Reehorsterweg en zorgen voor meer continuïteit in het binnenstedelijk bebouwingsbeeld.

De voorgevel rooilijn van de naastgelegen bestaande woningen wordt visueel doorgetrokken, zodat de nieuwe woning in één lijn komt te staan met de beide burens en een ruime voortuin resteert, een kenmerk van de woningen aan de Reehorsterweg. Ook in bebouwingshoogte sluit het plan aan bij de omringende woningen (6 meter goothoogte en 10 meter bouwhoogte). De nieuwe kavel, Reehorsterweg 5a, heeft een omvang van 494 m<sup>2</sup>.

Er ontstaat vervolgens een ontspannen ruimtelijk beeld ter plaatse dat past in het bestaande bebouwingsbeeld van vrijstaande woningen op ruime kavels met voldoende onderlinge afstand.



Figuur 2: Situering nieuwe woning (Bron: Theo Verburg Architecten, Ede, d.d. 24 april 2014)

De nieuw te bouwen woning zal op een afstand van 10 meter van zowel de bestaande woning op het perceel Reehorsterweg 5, als de woning op het perceel Reehorsterweg 7 worden gerealiseerd. Het bestaande bijgebouw bij Reehorsterweg 7, dat nu op grens van de percelen Reehorsterweg 5a en 7 staat zal worden afgebroken.

De in figuur 2 aangegeven bomen zullen worden gehandhaafd, zodat er een groen beeld blijft bestaan en de nieuwe woning voor een belangrijk deel aan het zicht is onttrokken.





**BESTAAND**



**NIUW**



**BESTAAND**



**NIUW**

Figuur 3: Zicht op de nieuwe woning (Bron: Theo Verburg Architecten, Ede, d.d. 24 april 2014)

## 3 Beleid

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten voortaan bij het vaststellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen rekening houden met het Barro.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Barro heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Het doel van het Barro is dat een aantal projecten, die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

In het Barro zijn de volgende projecten beschreven: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Voor het bestemmingsplan 'Ede, Reehorsterweg 5a' is het Barro voor wat betreft genoemde projecten niet van toepassing.

Een aantal projecten zijn aangekondigd, maar hiervoor moeten nog regels worden opgesteld: Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Electriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. Voor het onderliggende bestemmingsplan wordt in ieder geval rekening gehouden met de Ecologische hoofdstructuur. Hierover wordt in paragraaf 4.5 verder ingegaan.

#### 3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in het Staatsblad gepubliceerd. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit<sup>1</sup>, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Het geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk wil de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk brengen bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan provincies en gemeenten (decentraal, tenzij) en komt 'de gebruiker centraal te staan'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Buiten deze 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. (Samenwerkende) Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's. Waar samenwerking tussen gemeenten uitblijft, stimuleren provincies actief dat de samenwerking alsnog tot stand komt.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid. Door hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden zijn gemeenten en provincies in staat om de opgaven integraal, doeltreffend en met kwaliteit aan te pakken. Provincies, gemeenten en waterschappen hebben voldoende instrumenten in handen om deze taken uit te voeren. De overgang naar de nieuwe rol- en taakverdeling zal het Rijk begeleiden.

De gemeente is de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Tevens is in de Structuurvisie de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze is bedoeld als bijdrage aan een zorgvuldige afweging van belangen en een transparante besluitvorming. De ladder is per 1 oktober 2012 wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Voor bestemmingsplannen betekent dit dat de drie treden moeten worden doorlopen:

De 'stappen van de ladder' worden als volgt omschreven:

1. Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied 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 (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Omdat het in het onderhavige bestemmingsplan gaat om de realisatie van één woning, waar de initiatiefnemer zelf wil gaan wonen, binnen het stedelijk gebied van Ede, kan worden gesteld dat wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro.

### 3.1.4 Water

#### **Startovereenkomst Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw**

De kern van het advies van de commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw is het water meer ruimte geven voordat het die ruimte neemt. Dit betekent dat in het landschap en de stad meer ruimte beschikbaar moet komen voor het opslaan van water. De strategie van het waterbeleid valt uiteen in drie sporen:

- anticiperen in plaats van reageren;
- meer ruimte naast techniek;
- vasthouden, bergen en afvoeren.

De Watertoets is een direct gevolg uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw. Het beschrijft het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De zogenaamde waterparagraaf is verplicht en wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.4.

#### **Nationaal Waterplan 2009 - 2015**

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke.

Het waterbeleid voor het stedelijk gebied is erop gericht om opgaven voor wonen, werken, mobiliteit, recreëren, landschap en natuur, water en milieu in samenhang aan te pakken.

### *3.1.5 Ecologie/Natuur*

De Nederlandse natuur wordt op verschillende wijzen beschermd: de soortenbescherming (Flora- en faunawet), de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998) en het beleid voor de EHS (Ecologische hoofdstructuur).

#### **Natura 2000**

De natuur binnen de Europese Unie is van grote biologische, esthetische en economische waarde. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden. Voor Nederland gaat het in totaal om 162 gebieden waaronder de Veluwe (gebiednummer 57) en (deels) het Binnenveld (gebiednummer 65) in de gemeente Ede.

Omdat de oude Natuurbeschermingswet uit 1967 niet meer voldeed aan de eisen die internationale verdragen en Europese verordeningen stellen aan natuurbescherming, is in 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet opgesteld die gericht is op de bescherming van gebieden. In deze wet zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten en
- Wetlands.

Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Hierdoor is een zorgvuldige afweging gegarandeerd bij projecten die gevolgen kunnen hebben voor natuurgebieden. Vergunningen worden door de Provincie verleend en soms door het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (ELenI).

#### **Flora- en faunawet**

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen, beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen of opzettelijk te verontrusten en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen. De wetgeving vereist voldoende actuele en gedetailleerde kennis met betrekking tot het voorkomen van beschermde soorten en inzicht in de ingrepen die op deze soorten relevant zijn. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht, welke natuurwaarden aanwezig zijn en of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden. Een natuurtoets heeft tot doel te voldoen aan deze wetgeving. In paragraaf 4.5 wordt verder ingegaan op het aspect Ecologie.

### *3.2 Provinciaal beleid*

#### *3.2.1 Streekplan Gelderland 2005*

Het Streekplan Gelderland 2005 is vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 29 juni 2005. Een streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar. Dit streekplan is erop gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie

gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

### *3.2.2 Provinciale Ecologische Hoofdstructuur*

Natuur en landschap zijn het kapitaal van Gelderland. Het aantrekkelijke en gevarieerde landschap oefent grote aantrekkingskracht uit op de inwoners van Gelderland, het bedrijfsleven en bezoekers. Door de decentralisatie is natuur een kerntaak van de provincie geworden. Ook het beleid voor landschap is een verantwoordelijkheid voor de provincie.

Met de Gelderse Manifestpartners is eind 2012 een voorlopig akkoord gesloten over de herijking van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Deze partijen hebben ook een uitwerking van hun manifest opgesteld. Dit geheel vormt het vertrekpunt van de beleidsuitwerking Natuur en Landschap van 9 mei 2012. Deze beleidsuitwerking gaat niet alleen over de Ecologische Hoofdstructuur gaat, maar ook in bredere zin over natuur en landschap.

De ambitie van het Gelders Landschap komt voort uit het coalitieakkoord 'Uitdagend Gelderland'. Er wordt meer ruimte geboden aan de samenleving. De natuur wordt weer dichterbij de mensen gebracht en er wordt ruimte geboden aan ondernemers en privaat initiatief. Het uitgangspunt bij de inrichting van de EHS en de wateropgave (anti-verdroging) zijn de Europese kaders van Natura 2000 en de Kaderrichtlijn Water (KRW). De EHS wordt afgerond tot een compact en hoogwaardigstelsel van onderling verbonden natuurgebieden.

Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is, als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

### *3.2.3 Ruimtelijke Verordening Gelderland, eerste herziening 2012*

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw.

Volgens de Ruimtelijke Verordening Gelderland, eerste herziening 2012 (hierna: RVG), is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied. De nieuwe woonlocatie en de daar te bouwen woningen moet passen in het geldende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen.

In de ruimtelijke verordening is tevens bepaald dat in een gebied gelegen binnen de EHS geen bestemmingen worden toegestaan waardoor de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast. In paragraaf 3.3.2 is hier al nader op ingegaan. Ook worden de onderzoeksresultaten verder besproken in paragraaf 4.5.

### *3.2.4 Beleidsuitwerking natuur en landschap*

In 2012 is de beleidsuitwerking Natuur en landschap vastgesteld. Natuur en landschap zijn het kapitaal van Gelderland. Het gaat in het nieuwe beleid niet alleen om de kwantiteit, maar meer nog om de kwaliteit. Het nieuwe beleid gaat om verbinding van natuur (afmaken van de ecologische hoofdstructuur) én het versterken van de relatie tussen mens en zijn natuurlijke omgeving. Het bevat daarom drie pijlers:

- Zorgvuldig omgaan met natuur en landschap: ontwikkelen en beheren van natuur.
- Maatschappelijke betrokkenheid: groene dialoog en benutten van kennis.
- De ambities met natuur en landschap realistisch en betaalbaar houden: tempo omhoog en meer verantwoordelijkheid bij de partners.

### 3.2.5 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). KWP3 is het meest recente programma. Het KWP3 heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte en gaat uit van een woningtekort van 0% in 2020. De woningbehoefte in Gelderland is becijferd op circa 69.000 woningen (netto) voor de periode 2010-2019, voor Regio De Vallei 12.000 woningen netto.

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

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Erfgoedverordening Ede 2012

Het gemeentelijke kader voor de doorwerking in bestemmingsplannen wordt bepaald door de Erfgoedverordening. De doelstellingen zijn vergelijkbaar met de Monumentenwet, maar dan op gemeentelijk niveau (gemeentelijke monumenten). De hieraan gerelateerde wettelijke bepalingen (Wabo) zeggen eveneens iets over het gebruik en over verstoringen van het beschermd monument. Dat kunnen bijvoorbeeld gebruiksvormen zijn die onwenselijke gebouwaanpassingen met zich meebrengen of verstoringen als gevolg van onevenredig grote uitbreidingsmogelijkheden, waardoor deze uitbreidingen niet meer als ondergeschikt aan het monumentale hoofdvolume ervaren worden. Om hierop in te spelen dienen gebruiksmogelijkheden en bouwrechten rond de beschermde monumenten eveneens weloverwogen te worden gekozen en terughoudend te worden ingevuld, opdat monumentale waarden ook planologisch worden geborgd.

In de Erfgoedverordening (hoofdstuk 5) zijn regels opgenomen ten aanzien van de uitvoering van archeologisch onderzoek in de gemeente. Dit wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.6.

#### 3.3.2 Nota "Archeologie in evenwicht" 2012

Op 5 juli 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 prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

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. Voor het onderdeel Archeologie wordt verder verwezen naar paragraaf 4.6.

#### 3.3.3 Waterplan

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een product van Gemeente Ede. 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**

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "*In de weer met neerslag*" d.d. 6 maart 2007 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 in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand met 15 tot 20 cm.

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.

#### **3.3.4 Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP)**

De hoofdlijnen van het verkeers – en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede staan beschreven in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP), vastgesteld op 13 februari 2014. Het GVVP geeft de kadersbaan waarbinnen verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd en verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd. In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden voor dit bestemmingsplan gebiedsontsluitingswegen en erfdoegangswegen onderscheiden.

#### **3.3.5 Parkeerbeleidsplan**

In december 2007 is het Parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede (maart 2011) is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm), vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de Nota parkeernormering. Deze beleidsnota is een uitwerking van het Parkeerbeleidsplan.

#### **3.3.6 Woonvisie Ede 2012**

In de in mei 2012 vastgestelde Woonvisie (en bijbehorende en tevens vastgestelde Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) en Rapportage Particuliere Woningbouwprojecten) wordt uitgegaan van een ambitie van de realisatie van gemiddeld 500 woningen per jaar voor de periode tot en met 2025. In de Woonvisie wordt verder gesteld dat de komende jaren met name behoefte is aan goedkopere woningen (zowel huur als koop).

De kwalitatieve uitwerking (type/prijs categorie woning) per project is niet in detail af te geven. Dit hangt ondermeer af van de marktomstandigheden en het verloop (realisatie) van de overige woningbouwprojecten in de gemeente. In de Woonvisie is aangegeven dat met name in de grondgebonden sfeer gebouwd zou moeten worden (indicatie verhouding grondgebonden-gestapeld 80-20) en dat er behoefte is aan een sterke differentiatie. Daarnaast is de verwachting dat er de eerstkomende jaren veel vraag is naar goedkope woningen (zowel huur

als koop). Voor de middellange en lange termijn gaat de Woonvisie uit van een extra accent op het middeldure segment. Dit is erop gericht om jongere doelgroepen te behouden voor de gemeente c.q. binnen te halen.

### *3.3.7 Bodem*

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 burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen of bij een bestemmingsplanwijziging, omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld 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.

### *3.4 Conclusie beleid*

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het bovengenoemde rijks -, provinciaal en gemeentelijk beleid. Met de ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte.



## 4 Onderzoek en randvoorwaarden

### 4.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten relevante milieuaspecten in beeld worden gebracht. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. In onderstaande paragrafen wordt op de verschillende thema's ingegaan.

### 4.2 Bedrijven en milieuzonering

#### 4.2.1 Algemeen

In de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' worden richtlijnen gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige bestemmingen en bedrijven. Onder andere een woning is een gevoelige bestemming in de zin van deze handreiking.

De handreiking kent twee soorten gebieden:

1. rustige woonwijken en
2. gebieden met functiemenging.

Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen worden aangemerkt als een gemengd gebied. In gebieden met functiemenging mag de richtafstand met één stap worden vermindert. De richtafstand wordt gemeten van de grens van de inrichting tot de gevel van de gevoelige functie.

Het plan betreft de toevoeging van een woning in een woonstraat.

#### 4.2.2 Situatie plangebied

Het huidige bestemmingsplan 'Zandlaan e.o.' is van toepassing op het plangebied. Daarin is het perceel gelegen in een gebied dat zich kenmerkt door voornamelijk woningen in de directe omgeving, en op wat meer afstand een concentratie van bedrijven. Ten oosten ligt het ENKA-terrein, waar ook woningbouw wordt uitgevoerd.

Er zijn geen bedrijfsactiviteiten toegestaan die hinder zouden veroorzaken op het toekomstige woonperceel. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt op ongeveer 110 meter van het perceel. Daar zou zich een metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf met een toegestane milieucategorie 3.2 kunnen vestigen. Hiervoor geldt een richtafstand van 100 meter, waaraan dus ruimschoots voldaan wordt.

Toevoeging van een woonbestemming op het perceel zorgt niet voor beperking van toegestane bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Er ontstaat daarnaast een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

### 4.3 Bodem

Ten behoeve van een bouwaanvraag in 2010 is al eens een historisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen aanwijzingen gekomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Er kan dus vrijstelling worden verleend van bodemonderzoek.

Aan deze eventuele vrijstellingsregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden. Als de aanvrager van de planwijziging gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien als het bouwen op verontreinigde grond, stagnatie etcetera voor rekening van de aanvrager.

Geconcludeerd wordt dat er voor de bestemmingsplanprocedure geen bodemonderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

#### 4.4 Water

De Watertoets is een hulpmiddel om bij het maken van plannen op een goede wijze met water om te gaan. Doel van de watertoets is het waterbelang op een evenwichtige en transparante wijze in ruimtelijke plannen mee te nemen. Deze watertoets is eigenlijk geen toets, maar een proces waarin waterbeheerders en planners met elkaar zoeken naar de beste wijze om met water rekening te houden in ruimtelijke plannen. Hierbij gaat het uiteindelijk om het voorkomen van problemen en het grijpen van kansen voor water én voor andere functies. Het beleid ten aanzien van water is verwoord in hoofdstuk 3. Hieronder komt de voor het plangebied relevante situatie aan de orde.

##### **Vuilwater**

Ter plaatse van het plangebied is vrij vervalriolering aanwezig van een gemengd stelsel. Het vuilwater van de eventuele nieuwe bebouwing moet daarop worden aangesloten. Vuilwaterlozing uitvoeren in PP of PVC kleur roodbruin (RAL code 8023).

##### **Regenwater**

In het gebied heerst een grondwaterstand die het mogelijk maakt om hemelwater in de bodem te infiltreren. Het regenwater van het dakvlak en de bestrating moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd in de bodem met een berging van 20mm. Er dienen bladvangers in de standleidingen te worden aangebracht en een zandvangputje net bovenstrooms van het infiltratiesysteem. Er mag geen koppeling komen tussen het infiltratiesysteem en het gemeentelijk riool.

Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan. Regenwaterlozing uitvoeren in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs code 7037.

#### 4.5 Ecologie

##### 4.5.1 Gebiedsbescherming

##### **Algemeen**

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.

Het hoofddoel van de *provinciale ecologische hoofdstructuur (EHS)* is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Het ruimtelijke beleid, vastgelegd in de provinciale streekplannen, is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. In de EHS wordt onderscheid gemaakt tussen: EHS-natuur, EHS-verweving en ecologische verbindingzones.

##### **Situatie plangebied**

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Het plangebied is wel gelegen in de directe omgeving van het plangebied. Het gaat hier echter om een zeer beperkte ontwikkeling die geen negatief effect zal hebben op de beschermde natuurgebieden Natura 2000-gebied Veluwe en de EHS.

##### **Conclusie**

De natuurbeschermingswet en het beschermingskader van de EHS vormen geen belemmering voor de voorgenomen ingreep. Verdere toetsting is daarom niet noodzakelijk.

#### 4.5.2 Soortbescherming

##### **Algemeen**

Sinds 1 april 2002 is geregeld de *Flora- en Faunawet* de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetwijzigingen is het 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**

Het plangebied is gelegen in een groene omgeving. Het is daarom geschikt voor verschillende beschermde diersoorten (vleermuizen, eekhoorn, vogels). Er worden echter geen grote bomen gekapt of gebouwen geheel gesloopt. Als er beschermde soorten in het plan voorkomen dat zullen deze geen negatief effect ondervinden van de voorgenomen ingreep.

##### **Conclusie**

De Flora- en Faunawet vormt geen belemmering voor de onderhavige bestemmingsplanwijziging. Verdere toetsing aan de Flora- en Faunawet is daarom niet noodzakelijk

#### 4.6 Archeologie

##### 4.6.1 Algemeen

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 wetwijziging van de Monumentenwet. Met deze wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

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.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.<sup>1</sup>

##### 4.6.2 Situatie plangebied

In onderstaande figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2012). De rode kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich enkele archeologische vindplaatsen. Aan de Diedenweg is bij een archeologisch onderzoek een middeleeuwse nederzetting aangetroffen (nummer 622 op onderstaande

---

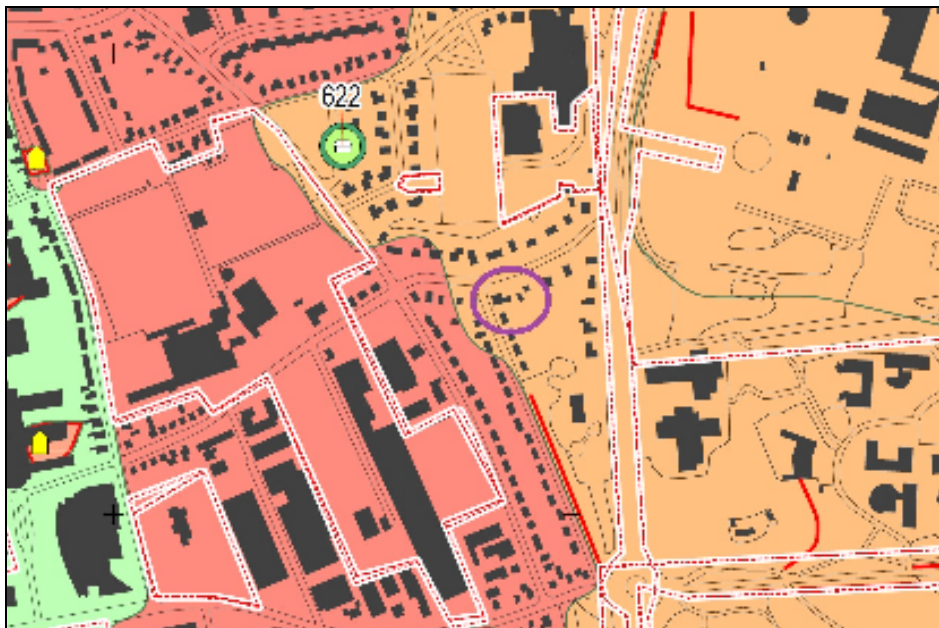
<sup>1</sup>Keunen, ir. L.J., drs. L.M.P. van Meijel, ir. J. Neefjes, dr. N.W. Willemse, S. van der Veen MA & ir. J.A. Wijnen, 2012. Sporen van ontwikkeling; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, bouwhistorisch en stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede. *RAAP-rapport* 2500. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp.

afbeelding). In het plangebied Reehorsterweg Noord, ten westen van het bestemmingsplangebied, zijn vindplaats uit de IJzertijd en uit de Volle Middeleeuwen aangetroffen, net als een loopgraaf uit de Tweede Wereldoorlog en een crematiegrafveld(je) uit de IJzertijd.

Archeologisch onderzoek heeft verder plaatsgevonden in het plangebied Reehorsterweg Noord en Zuid, ten westen van het bestemmingsplangebied. De bodem ter plaatse bleek in tact te zijn. Ook booronderzoek aan de Parklaan, ten oosten van het bestemmingsplangebied, heeft enkele kansrijke locaties opgeleverd.

Aan de Rietveldlaan, ten noorden van het bestemmingsplangebied, heeft booronderzoek aangetoond dat het onderzochte gebied verstoord was. Bureauonderzoek aan de Bennekomseweg en in Ede Oost heeft eveneens kansrijke gebieden opgeleverd.

Archeologische monumenten bevinden zich niet in en in de directe omgeving van het onderhavige bestemmingsplangebied.



**Figuur 4: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500). Met plangebied in paars.**  
Voor meer informatie zie: [www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie](http://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie)

#### 4.6.3 Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een woning op een te splitsen perceel. De nieuwbouw zal minder dan 250 m<sup>2</sup> bedragen. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Het plangebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een hoge archeologische verwachting.

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen groter dan 250 meter en dieper dan 30 cm beneden maaiveld kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

Aanvullend archeologisch onderzoek is in deze gebieden niet noodzakelijk wanneer op basis van archeologisch onderzoek, of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld indien aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

De onderhavige nieuwbouwplannen zullen wat betreft omvang beperkt zijn. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Ten behoeve van de geplande nieuwbouw is archeologisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk.

#### 4.7 Verkeer en parkeren

In 2011 heeft de gemeenteraad van Ede de Nota Parkeernormering vastgesteld. Eén van de uitgangspunten van deze nota is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de eis gesteld wordt dat de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project op eigen terrein wordt gerealiseerd. Hier wordt in dit bestemmingsplan aan voldaan.

De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm), wordt gebruik gemaakt van de kengetallen zoals deze opgenomen zijn in deze nota.

Wat betreft het parkeren zijn voor Ede de volgende normen van toepassing. Voor de functies in het plangebied zijn deze als volgt:

|                 |                                         |                              |
|-----------------|-----------------------------------------|------------------------------|
| <b>Woningen</b> | groter dan 120 m <sup>2</sup>           | 1,8 parkeerplaats per woning |
|                 | 81 m <sup>2</sup> - 120 m <sup>2</sup>  | 1,7 parkeerplaats per woning |
|                 | kleiner of gelijk aan 80 m <sup>2</sup> | 1,4 parkeerplaats per woning |
|                 | kamerverhuur                            | 0,5 parkeerplaats per kamer  |

Ten aanzien van woningen worden voor parkeren op eigen terrein reductiefactoren toegepast. Zo kunnen twee parkeerplaatsen op eigen terrein niet als twee worden meegeteld, omdat deze minder efficiënt kunnen worden benut dan een openbare parkeerplaats. Deze reductiefactoren zijn als volgt:

| <b>Parkeeroplossing</b>                                                   | <b>factor</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Een enkele parkeerplaats op eigen terrein, zonder garage                  | 0,8           |
| Enkele oprit met garage                                                   | 1,0           |
| Een (in pandige) garage (waar voor fiets een alternatieve berging is)     | 0,4           |
| Een (in pandige) garage (waar voor fiets geen alternatieve berging is)    | 0,0           |
| Een lange privé-parkeerplaats (min. 10 meter lengte) met garage           | 1,3           |
| Lange privé-parkeerplaats (min. 10 meter lengte) zonder carport of garage | 1,0           |
| Privé dubbele parkeerplaats (min. 4,5 meter breed excl. fietserstoegang)  | 1,7           |
| Plaats op parkeerhof (privé/mandelig terrein) gekoppeld aan een woning    | 1,0           |
| Openbare parkeerplaats door een ieder te gebruiken                        | 1,0           |

#### 4.8 Geluid

##### 4.8.1 Wettelijk kader

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriewawaai 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 gezoneerde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- indien middels een ruimtelijk besluit de aanleg van een 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.

#### *4.8.2 Situatie*

Een woning is geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder en omdat het een nieuwe bestemming is, is dit tevens een nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder

De locatie is gelegen aan de Reehorsterweg en in de nabijheid van de Baron van Wassenaerlaan en de Diedenweg. Deze wegen hebben allen een wettelijke rijsnelheid van 30 km/uur, waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder niet aan de orde is. Gezien de lage verkeersintensiteiten is het ook in het kader van 'goede ruimtelijke ordening' niet nodig de geluidsbelasting vanwege deze wegen kwantitatief te beschouwen. De geluidsbelasting zal aan de voorkeurswaarde voldoen.

De locatie is gelegen op circa 100 m afstand tot de Bennekomseweg en is daarmee binnen de geluidszone van deze weg gelegen. Onderzoek naar de geluidsbelasting is noodzakelijk.

De locatie is buiten de geluidzone van de spoorlijn Ede-Arnhem gelegen en buiten de geluidszone van de snelweg A12. Nader onderzoek naar deze aspecten is niet in de orde.

#### *4.8.3 Geluidbelasting wegverkeer Bennekomseweg*

De Bennekomseweg wordt in de nabije toekomst aangepast in het kader van de aanleg van de Parklaan. Ter hoogte van de Reehorsterweg wordt het aantal rijstroken verdubbeld. Om deze wijziging aan de Bennekomseweg mogelijk te maken is reeds het bestemmingsplan Parklaan vastgesteld. In het kader van de aanleg van de Parklaan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, rapport E.11.016 Akoestisch onderzoek wegverkeer t.b.v. bestemmingsplan Parklaan te Ede van 15 augustus 2012.

In paragraaf 4.3.5 van dit rapport is het onderzoeksgebied weergegeven voor de bepaling van de akoestische effecten van de wijzigingen aan de Bennekomseweg. De planlocatie aan de Reehorsterweg 5A valt binnen dit onderzoeksgebied. In paragraaf 5.1.5 van het rapport worden de akoestische effecten besproken. Door het toepassen van geluidsarm asfalt op grote delen van de Bennekomseweg en het verder naar het oosten verschuiven van de weg is er sprake van een lichte afname van de geluidsbelasting ter plaatse van de woningen gelegen ten westen van de Bennekomseweg. Uit de rapportage blijkt dat geluidsbelasting op de Reehorsterweg 5 in de toekomstige situatie onder de voorkeurswaarde blijft. Aangezien de Reehorsterweg 5 dichterbij de Bennekomseweg is gelegen dan de planlocatie, zal de geluidsbelasting op de planlocatie ook zeker voldoen aan de voorkeurswaarde.

#### *4.8.4 Conclusie*

De nieuwe woning aan de Reehorsterweg 5A is een nieuwe geluidgevoelige bestemming in de zin van de wet geluidhinder. De locatie is gelegen binnen de geluidzone van de

Bennekomseweg (Parklaan) en uit onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting op de planlocatie voldoet aan de voorkeurswaarde (ook in de toekomstige situatie na aanpassing van de Bennekomseweg in verband met realisatie van de Parklaan). Nadere procedures zijn niet noodzakelijk.

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

#### *4.9 Luchtkwaliteit*

##### *4.9.1 Algemeen*

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.

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof ( $PM_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder 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. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

##### *4.9.2 Beschouwing plangebied*

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen/100.000  $m^2$  bvo. De realisatie van 1 woning aan de Reehorsterweg valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide ( $NO_2$ ) en fijn stof ( $PM_{10}$ ) langs de wegen in de omgeving van het plangebied. Onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan gezien het bovenstaande achterwege worden gelaten.

##### *4.9.3 Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan en realisatie van de woning.

#### *4.10 Externe veiligheid*

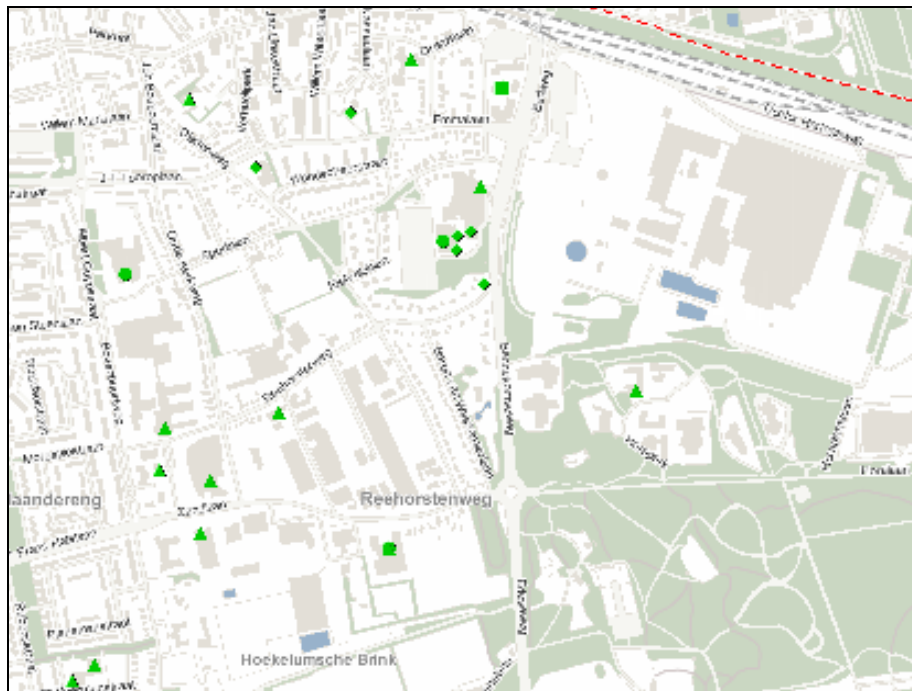
##### *4.10.1 Algemeen*

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

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.

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

In de omgeving van de locatie aan de Reehorsterweg zijn geen risicobronnen gelegen. De aardgasleiding ten noorden van de spoorlijn is de dichtstbijzijnde risicobron (en is op circa 650 m afstand gelegen). De locatie valt niet binnen het invloedsgebied van de aardgasleiding of eventueel verder weg gelegen risicobronnen.



### 4.10.3 Conclusie

*Bestemmingsplan 'Ede, Reehorsterweg 5a'*



#### 4.11 Hoogspanningslijnen

##### 4.11.1 Algemeen

Magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker zijn dan 0,4 microtesla. De overheid adviseert daarom gemeenten, provincies en netbeheerders om rond die hoogspanningslijnen preventief een zone in te stellen die vrij blijft van dergelijke bebouwing. Dit geldt voor situaties waarin nieuwe gevoelige functies in de buurt van een bovengrondse hoogspanningslijn worden gebouwd of nieuwe hoogspanningslijnen bij bestaande gevoelige functies worden gerealiseerd. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) ondersteund bij het ontwikkelen van dit beleid.

Het beleid is ontwikkeld omdat kinderen die in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen wonen mogelijk een hogere kans op leukemie hebben. Het magnetische veld zou daarvoor verantwoordelijk kunnen zijn, al is een oorzakelijk verband niet bewezen. Met het voorzorgsbeleid wil de overheid voorkomen dat het potentiële risico toeneemt.

De magneetveldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken.

##### 4.11.2 Situatie plangebied en conclusie

De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn is op ruim 1,5 kilometer gelegen. De locatie is ruim buiten de indicatieve zone (40 meter) gelegen. Daarmee is dit aspect geen belemmering voor realisatie van de woning.

#### 4.12 Brandweer

##### 4.12.1 Algemeen

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.

##### 4.12.2 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.

#### *4.12.3 Conclusie*

De brandweer adviseert positief op dit verzoek tot bestemmingsplanwijziging.

## **5 Economische uitvoerbaarheid**

De ontwikkeling van het voorliggende plan betreft particulier initiatief. De gemeente maakt geen andere kosten dan die in het kader van het maken van het bestemmingsplan vallen. Alle kosten komen voor rekening van de aanvrager van de bestemmingsplanherziening. Daarnaast wordt parkeren op eigen terrein opgelost, wordt er geen nieuwe openbare ruimte toegevoegd en wordt er geen bestaande openbare ruimte gebruikt.

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

Omdat alle kosten voor rekening van de aanvrager komen en er een planschadeovereenkomst wordt gesloten, is het kostenverhaal hiermee anderszins verzekerd. Er zal daarom geen exploitatieplan worden vastgesteld. Tevens is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

## 6 Juridische planbeschrijving

### 6.1 Inleiding

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

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

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

### 6.2 Hoofdopzet

In het bestemmingsplan hebben de gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Het betreft hier het bestemmingsplan “Ede, Reehorsterweg 5a” en het bestaat uit een verbeelding (nummer E14002), toelichting en planregels.

### 6.3 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

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

### 6.4 Bestemmingen

Het plangebied krijgt de bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Wonen’.

#### **Tuin**

De bestemming ‘Tuin’ is gegeven aan het voorerf van de woning. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan. Op basis van een omgevingsvergunning kan van een bestemmingsplan worden afgeweken voor de realisatie van erkers met een diepte van maximaal 1,5 meter (als er ten minste 2 meter resteert tot de openbare weg). Verder zijn de legaal bestaande gebouwen positief bestemd, dat wil zeggen deze mogen blijven staan en worden vervangen.

#### **Wonen**

De woonbebouwing is opgenomen in de bestemming ‘Wonen’. Op de verbeelding is binnen deze bestemming een bouwvlak aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouw dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming ‘Wonen’, de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m<sup>2</sup> tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak achter de achtergevelrooilijn.

Aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen zijn toegelaten op ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. Er is een verruiming mogelijk op grote percelen. Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn onder

bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m<sup>2</sup>. Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m<sup>2</sup>.

## 7 Inspraak en overleg

### 7.1 Overleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente vooroverleg gevoerd met de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden.

Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden, Postbus 5364, 6802 EJ Arnhem

Door de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden is het volgende aangegeven: In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen. De dichtstbijzijnde risicobron is een aardgasleiding op circa 650 meter afstand. Het plangebied ligt buiten de te verwachten effectafstanden van een incident met de buisleiding. Er is dan ook geen reden om te adviseren over de zelfredzaamheid en mogelijkheden voor de rampenbestrijding.

#### *Reactie gemeente*

De reactie van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden wordt voor kennisgeving aangenomen.

### 7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening van 13 februari 2014 tot en met 26 maart 2014 ter inzage gelegen.

Tegen het bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in bijgaande 'Zienswijzennota Ede, Reehorsterweg 5a' samengevat en van een antwoord voorzien.

## 8 Handhaving

### 8.1 Algemeen

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

### 8.2 Handhavingsprocedure

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

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

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