

Bestemmingsplan Veenendaalseweg 45 De Klomp

Realisatie van 10 woningen ter vervanging van een brandstofservicepunt
met bedrijfswoning

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1. AANLEIDING.....	3
1.2. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.3. LIGGING LOCATIE	4
1.4. PROCEDURE.....	4
1.5. LEESWIJZER.....	4
2. BELEID.....	6
2.1. RIJKSBELEID	6
2.2. PROVINCIAAL BELEID.....	7
2.3. GEMEENTELIJK BELEID.....	10
2.4. CONCLUSIE BELEID	12
3. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	14
3.1. STEDENBOUWKUNDIG PLAN	14
3.2. ONTSLUITING	14
3.3. PARKEREN	15
3.4. ARCHEOLOGIE / CULTUURHISTORIE.....	15
3.5. BODEM.....	16
3.6. NATUUR	18
3.7. MILIEUZONERING.....	19
3.8. GELUIDHINDER	20
3.9. LUCHTKWALITEIT	21
3.10. EXTERNE VEILIGHEID	22
3.11. HOOGSPANNINGSLIJNEN	23
3.12. WATER.....	24
4. UITVOERBAARHEID.....	27
4.1. ALGEMEEN	27
4.2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
4.3. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	27
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	29
5.1. INLEIDING.....	29
5.2. PLANSYSTEMATIEK	29
5.3. UITLEG VAN DE REGELS	29
6. INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	33
6.1. PROCEDURE VAN VOORONTWERP NAAR ONTWERP	33
6.2. ZIENSWIJZEN EN VASTSTELLING	33
7. HANDHAVING	35

1. Inleiding

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



Figuur 1 Luchtfoto plangebied

1.1. Aanleiding

Er is een verzoek ingediend voor het realiseren van 10 woningen op het perceel Veenendaalseweg 45 in De Klomp. Momenteel bevindt zich op het perceel een benzineservicestation met LPG-installatie. De uitvoering van het plan houdt mede in dat de huidige gebruiksmogelijkheden komen te vervallen. Daarnaast wordt een deel van het plangebied opnieuw bestemd voor 'bedrijf', en wordt hier een bouwmogelijkheid toegevoegd.

1.2. Vigerend bestemmingsplan

Voor het gebied geldt het bestemmingsplan 'De Klomp 2008', waarbij het perceel de volgende (dubbel)bestemmingen heeft:

- 'Tuin'
- 'Verkooppunt voor motorbrandstoffen (bedrijfswoning toegestaan)'
- 'LPG-cirkel'
- 'Groen'
- 'Bedrijf'



Figuur 2 Verbeelding geldend bestemmingsplan

1.3. Ligging locatie

Het plangebied ligt in zuidelijke gedeelte van de Klomp. Het wordt (westelijk) ontsloten via de Veenendaalseweg en (zuidelijk) via de Griftweg. Ten noorden van het perceel ligt een woning. In het oosten grenst het perceel aan een landelijk bedrijf. In het zuiden ligt een onbebouwd veld, met een agrarische bestemming.

1.4. Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners.

Dit vooroverleg vindt plaats gedurende de periode dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt. Hiermee start formeel de juridische procedure. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. Daarnaast wordt het toegezonden aan betrokken vooroverlegpartners.

1.5. Leeswijzer

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

2. Beleid

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

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 plan(gebied) geen concrete doelstellingen vanuit rijksniveau worden opgelegd.

2.1.2. 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 bouwlocatie.

2.1.3. 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 infrastructuure besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 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 voorgenenomene 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 1 juli 2017 is de ladder van duurzame verstedelijking aangepast. Meest relevant voor onderhavige wijziging van het bestemmingsplan is dat de laddertoets voor ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied is vereenvoudigd. Aangezien het bestemmingsplan voor 1 juli 2017 als ontwerp is gepubliceerd, wordt de onderbouwing niet aangepast aan de nieuwe wetsoepzet. Overigens voldoet het plan in beide gevallen.

De eerste stap verplicht gemeentelijke overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte, en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Op deze wijze wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen. De behoefte kan zowel kwantitatief als kwalitatief van aard zijn.

Of de behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of reeds elders in de regio een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in die behoefte kan voorzien. Het passende regionale schaalniveau wordt in het algemeen voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer. Naast de kwantitatieve behoefte gaat het ook om kwalitatieve behoefte op regionale schaal. Bij deze beoordeling dient de behoefte te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. In dat aanbod zitten ook de leegstaande woningen, kantoren, winkelpanden en bedrijventerreinen.

Overweging

Het plan voorziet in de bouw van 10 woningen op het perceel. In de huidige situatie is er sprake van één bestaande (bedrijfs)woning. Het gaat de facto dus om een toename met 9 woningen. Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, dan wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking dus niet van toepassing. Eerder is bepaald dat de ontwikkeling van acht woningen dermate kleinschalig is, dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling¹.

Mocht de grens tussen het al dan niet vallen onder de ladder van duurzame verstedelijking bij acht woningen liggen, dan is er voldoende grondslag om tot een positieve ladderonderbouwing te komen.

Er is sprake van een toename van woningbouw die past in de uitgangspunten van de woonvisie, waarover (regionaal) afstemming heeft plaatsgevonden. Het gaat om een inbreidingslocatie, waarbij een bestaande (hinderveroorzakende) bedrijfsbestemming wordt getransformeerd naar woningbouw. Het betreft momenteel de enige concrete uitbreiding met woningbouw in De Klomp. Om het voorzieningenniveau ter plaatse in stand te houden is er, zeker gelet op de huishoudensverkleining die de komende jaren geprognostiseerd wordt, noodzaak om in beperkte mate (kwantitatief) woningen toe te voegen aan het bestaande areaal van De Klomp. Het betreft in dit geval voor het merendeel - namelijk 8 stuks - woontypes die inspelen op een concrete vraag uit de markt, namelijk woningen in het goedkopere segment. Dit is in lijn met één van de sporen uit de woonvisie. De ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. Transformatie van bestaand vastgoed in De Klomp is geen realistische optie. Daar komt bij dat er wel sprake is van transformatie van een (hinderveroorzakende) bedrijfsfunctie. Dit leidt tot de conclusie dat de ontwikkeling in lijn is met de uitgangspunten van de landelijke en provinciale laddertoets.

De behoefte aan de gekozen vorm van woningbouw is aanwezig. Het gaat om de bouw van 8 rijwoningen in het goedkopere segment (tot € 200.000), wat een woningtype is dat in de Klomp niet tot nauwelijks aanwezig is. Dit terwijl er wel behoefte is aan woningen voor starters en senioren (zie ook de gemeentelijke woonvisie).

In de Klomp is momenteel nauwelijks sprake van aanbod op de woningmarkt. Er staan 6 woningen - waarvan 4 appartementen - te koop. De toevoeging van een vrijstaande woning aan de Veenendaalseweg, naast de herbouw van de bestaande bedrijfswoning, zorgt daarmee ook voor invulling van een segment waar bij doorstromers vraag naar is.

De behoefte aan de gekozen vorm van woningbouw is aanwezig.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. OMGEVINGSVISIE

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 en daarmee het geldende toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Op 28 juni 2017 zijn de meest recente wijzigingen in de omgevingsvisie vastgesteld.

¹ Raad van State, 24 december 2014, 201405237/1/R2

Voor de realisatie van het onderhavige project is het van belang om vast te stellen dat in de nieuwe Omgevingsvisie de vastgestelde contouren van stedelijke vernieuwing zijn losgelaten. De sturing en beoordeling van plannen wordt in de nieuwe Omgevingsvisie hoofdzakelijk gebaseerd op de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik en het woningbouwprogramma.

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.

Doelen van de Gelderse ladder zijn:

- Begeleiden van de bundeling van de verstedelijking in Gelderland en op gepaste wijze ruimte geven aan spreiding van stedelijke functies in landelijk gebied. De provincie faciliteert het actuele veranderingsproces van nieuwbouw naar beheer en vernieuwing stedelijk gebied.
- Voorkomen van nieuwe ontwikkelingen die ten koste gaan van bestaand stedelijk gebied (m.a.w. omvorming van bestaand stedelijk gebied bevorderen).
- Bevorderen van vraaggerichte programmering waarbij de behoefte aan de betreffende stedelijke functie centraal staat en aangetoond moet worden.
- Stimuleren van overtuigende motivering in en transparante besluitvorming over ruimtelijke plannen.

Uitgangspunten voor de Gelderse ladder:

- Bij verstedelijking in eerste instantie de focus leggen op de bestaande voorraad aan gebouwen (denk aan hergebruik en transformatie) en in tweede instantie aan beschikbare gronden (denk aan nieuwbouw). Eerst in stedelijk gebied dan in landelijk gebied.
- Het stedelijk gebied niet bij voorbaat volbouwen. Het gaat om het maken van een zorgvuldige afweging, waarbij stedenbouw, wateropvang, klimaatadaptatie en leefomgevingskwaliteiten redenen kunnen zijn om 'open' plekken in het stedelijk weefsel te handhaven en te versterken.
- Aandacht voor stads- en dorpsrandzones door introductie van het al dan niet grenzen aan bestaand stedelijk gebied.
- In z'n algemeenheid geeft grondeigendom alleen geen recht om te mogen bouwen.

Randvoorwaarden bij locatiekeuze:

- Behoefted stedelijke functie aantonen in relatie tot de bestaande of te herstructureren voorraad.
- Meer aandacht voor passende ontsluiting en betere benutting van multimodale knooppunten.
- Meewegen van gebiedskwaliteiten en omgevingscondities op gebied van milieu, gezondheid en veiligheid.
- Rekening houden met het generieke beleid voor de betreffende functie en de daarbij behorende gebiedscategorieën

De Gelderse ladder omvat zes stappen om tot een zorgvuldige afweging van locatiekeuzes voor stedelijke functies in stedelijk én in landelijk gebied te komen. De Gelderse ladder is een verbijzondering van de rijksladder voor duurzame verstedelijking en is verankerd in de omgevingsverordening.

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

- 1) Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) 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;

- 6) 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.

Belangrijk is dat de toepassing van de Gelderse ladder niet 'mechanisch' gaat werken. Dat betekent dat de ladder niet als een strak keurslijf moet gaan dienen maar als een richtinggevend instrument. Het is een instrument voor het goede gesprek, zo vroeg mogelijk in het plantraject.

Inhoudelijke afweging

In paragraaf 2.1.3 is beschreven dat de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan niet voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, en voor zover ze dat wel doen, er sprake is van een passend plan qua woningbouwprogrammering. Zie voor een verdere inhoudelijk onderbouwing paragraaf 2.3.9.

Andere relevante aspecten uit de Omgevingsvisie zijn:

2.2.1.1. Food Valley

Ede ligt in de Foodvalley; het is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving.

De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Deelaspecten daarbij zijn: werken, onderwijs, wonen, bereikbaarheid, vernieuwing landbouw, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving. De regio heeft deze doelen opgenomen in de (concept-) Gebiedsagenda van de regio FoodValley.

De provincie en haar partners streven in de regio naar de inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om de opgaven in FoodValley waar te maken. De gezamenlijke inspanningen, opgenomen in de Omgevingsvisie en in de Gebiedsagenda van de regio, richten zich op vijf speerpunten:

Bedrijven en bedrijvigheid

- ✓ de Topsector Food verder uitbouwen;
- ✓ het toerisme verder ontwikkelen;
- ✓ bedrijventerreinen;
- ✓ ontwikkelen bedrijventerreinen en kennisas

Onderwijs en arbeidsmarkt

- ✓ de kennisas Ede - Wageningen versterken;
- ✓ een goede match tussen onderwijs en arbeidsmarkt realiseren;

Mobiliteit en bereikbaarheid

- ✓ bepalen van de beste locaties voor gespecialiseerde bedrijfsterreinen;
- ✓ mobiliteitsmanagement;
- ✓ een aantal knelpunten aanpakken;

Wonen en woningmarkt

- ✓ afstemming van de ontwikkelingen op de woningmarkt;
- ✓ woonbeleid ook laten gaan over het bestaande woningaanbod;

Kwaliteit leefomgeving en duurzaamheid

- ✓ dynamiek is nodig om de economische waarde te behouden;
- ✓ anticiperen op meer extreme weersomstandigheden

2.2.1.2. Water en ondergrond (intrekgebieden)

De provincie en haar partners streven ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. De provincie heeft vanuit de Drinkwaterwet een zorgplicht voor een duurzame Openbare drinkwatervoorziening. De provincie wil de beschikbaarheid van de grondstof voor de openbare drinkwatervoorziening veiligstellen en bij besluiten rekening houden met de openbare drinkwatervoorziening.

De provincie moet in het kader van de Wet milieubeheer (artikel 2.1) een verordening opstellen met regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning in de bij verordening aangewezen gebieden. Aan deze wettelijke verplichting voldoet de provincie door de vaststelling van de Omgevingsverordening.

Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie gebruik van regelgeving en vergunningverlening: verbodsbepalingen en regelgeving voor activiteiten en inrichtingen in intrekgebieden. De provincie wil niet dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) gewonnen wordt in de intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening.

Grondwaterfluctuatie

In een zone rondom het Veluwemassief, aan de oostzijde van de stuwwal van Nijmegen en een zone langs de Randmeren is sprake van een (smalle) zone die extra gevoelig is voor grondwateroverlast, de zogenoemde grondwaterfluctuatiezone. Via informatie over de grondwaterfluctuatiezone wil de provincie de beschikbare inzichten beschikbaar stellen. Als de klimaatverandering doorzet, dan zullen de grondwaterstanden structureel blijven stijgen; daarnaast kunnen ook langjarige (niet trendmatige) schommelingen van de neerslag voor hoge grondwaterstanden zorgen. De combinatie van deze twee processen zorgt ervoor dat in de grondwaterfluctuatiezone de kans op grondwateroverlast verder toeneemt. Daardoor kan in gebieden waar nu geen overlast is, wateroverlast optreden.

Het is daarom van belang om hiermee bij de inrichting of herinrichting van stedelijk gebied, via de watertoets, rekening te houden en zonodig maatregelen te nemen. De stijging van de grondwaterstand in de grondwaterfluctuatiezone zal van plaats tot plaats kunnen verschillen, maar de provincie houdt rekening met een lokale stijging van de grondwaterstand langs de randen van de Veluwe tot circa 80 centimeter.

2.2.2. OMGEVINGSVERORDENING

De omgevingsvisie is verder uitgewerkt in de provinciale omgevingsverordening. Voor de onderhavige locatie zijn in de omgevingsverordening geen specifieke bepalingen opgenomen. De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de uitgangspunten van de omgevingsverordening.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. WELSTANDNOTA

Voor het gebied is de reguliere welstandsnota van kracht. Binnen de criteria is aangegeven dat de functie bepalend is voor de vormgeving. Verder is aangegeven dat de vormgeving en het kleur- en materiaalgebruik ingetogen dient te zijn. De gegeven situatie vormt het uitgangspunt. Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan de welstandsnota voldoet.

2.3.2. PARKEERBELEIDSPLAN

In maart 2016 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede (maart 2016) 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.

2.3.3. GEMEENTELIJK BELEID VERKEERS- EN VERVOERSPLAN

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 februari 2014. Het GVVP geeft de kaders aan 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 gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

2.3.4. FIETSBELEID

In het GVVP is tevens aandacht voor de fiets. In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Het actieprogramma heeft utilitaire en recreatieve fietsroutes

aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

2.3.5. WATERPLAN

2.3.5.1. Waterplan

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan (2013-2017). 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:

- vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater
- scheiden van vuil en schoon water
- vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

2.3.5.2. Hemelwaterbeleid

Schoon hemelwater moet - waar mogelijk - in de bodem geïnfiltreerd worden conform artikel 2.7.5 van de bouwverordening en 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. Bij uitbreidingslocaties (> 30 m²) moet het afstromende hemelwater van verharde oppervlakken in de bodem van het plangebied geïnfiltreerd worden, waarbij de voorziening ingericht wordt met een bergingcapaciteit van ten minste 40 mm en een ledigingstijd van 24 uur.

De voorkeursvolgorde voor een infiltratievoorziening staat uitgewerkt in het hemelwaterbeleid. De keuze voor een infiltratievoorziening, alsook de uitwerking van de benodigde bergingscapaciteit moet afgestemd worden met de gemeente Ede.

2.3.5.3. 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 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.

Het bouw- en inrichtingsplan wordt getoetst aan het gemeentelijk beleid inzake water(afvoer).

2.3.6. HANDBOEK GROENSTRUCTUUR & GROENBELEID EDE

Op 20 november 2003 heeft de gemeenteraad voor alle kernen van de gemeente een beleidsplan over groenstructuren vastgesteld. Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en de structurerende beplanting. Dit is in kaart gebracht in het groenstructuurplan. Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen.

In het plan is een visie vastgelegd voor de kernen. De kern Ede ligt in drie zones, de Gelderse vallei aan de westzijde, de overgangszone in het middengebied en het bos en bosrandzone (Veluwe) aan de oostzijde. Centraal voor Ede staat het versterken van deze zones in de beleving van de groenstructuur. Het versterken van de verschillende landschappelijke karakters en versterken van de groenvoorzieningen.

2.3.7. BESTEMMINGSPLAN EN BELEID AGRARISCH BUITENGEBIED

Het perceel Griftweg 1, grenzend aan het plangebied, viel onder de werking van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied uit 1994 (herziening 2002). In 2007 is het onder de werking van het bestemmingsplan 'ISEV' gekomen, maar dit heeft niet geleid tot een wijziging van het perceel (en omliggend gebied) naar bedrijventerrein. Uitbreiding van de bebouwde oppervlakte van dit perceel wordt om die reden getoetst aan de uitgangspunten van het beleid voor het Agrarisch Buitengebied.

Op basis van de regels uit het bestemmingsplan, en het ondersteunende beleid, is het mogelijk om de bebouwde oppervlakte bij een niet-agrarisch bedrijf te vergroten tot maximaal 1.000 m². Gelet op de toegevoegde waarde van de gewenste bebouwing ten opzichte van de woningbouw, wordt deze ontwikkeling gesteund.

2.3.8. 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 2.1.2) hebben wij beschreven hoe wij met deze spelregels voor duurzaam ruimtegebruik zijn omgegaan.

2.3.9. WOONVISIE

Het plan Veenendaalseweg 45 bestaat uit het saneren van een bedrijf/bedrijfswoning en het ter plekke terugbouwen van woningen in de betaalbare koopsfeer.

Beleid is dat de kernen moeten kunnen voorzien in hun eigen groeibehoeftes. Dit is vastgelegd in de Woonvisie Ede 2030 onder spoor 1 ('Groeien met kwaliteit': 'Groeit wordt voornamelijk opgevangen in Ede Stad, dorpen groeien gematigd'). Omdat de vraag in de dorpen zeer lokaal van aard is zorgen we ervoor dat ieder dorp de mogelijkheden heeft/krijgt om die gematigde groei te kunnen opvangen. Het is belangrijk te constateren dat uitruil met plannen in Ede Stad vaak niet mogelijk is in verband met de specifieke groeibehoeftes vanuit de dorpen zelf (lokale binding is sterk). Voor De Klomp (1/1/2016: 435 inwoners) geldt dat er de afgelopen jaren (2007 - 2016) een zeer beperkt aantal woningen is toegevoegd aan de woningvoorraad (5 woningen). Alle woningen zaten in het dure koopsegment. Bij planontwikkeling in de dorpen ligt een extra accent op betaalbare woningen (dit is vastgelegd in spoor 3 van de Woonvisie: 'Betaalbare woningvoorraad'). Het plan voorziet in die behoefte aan betaalbare woningen. Dit plan voorziet daarmee zowel in een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte.

Het plan wordt gezien als kruimelgeval. Om die reden is het plan destijds niet in de digitale 'planmonitor wonen' opgenomen. Begin 2017 is - mede op basis van afspraken met de Regio Food Valley en de provincie Gelderland - gestart met het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW) om keuzes en richting in de woningbouwprogrammering te kunnen maken. Aangezien dit een omvangrijk en verstrekkend proces is, zijn hierbij alle woningbouwprojecten en daarmee ook de (zeer) kleine projecten betrokken.

Het project Veenendaalseweg is onderdeel van het IPW en daarmee expliciet onderdeel van het totale woningbouwprogramma. Op dit moment zijn kwantitatieve en kwalitatieve afspraken met de Regio Food Valley in de maak. Het woningbouwprogramma zoals in het IPW opgenomen zal meegenomen zijn in die afspraken.

2.4. Conclusie beleid

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

3. Onderzoek en randvoorwaarden

3.1. Stedenbouwkundig plan

3.1.1. HUIDIGE SITUATIE

Het terrein is in gebruik geweest als benzineservicepunt. Het kent een grote mate van verharding en heeft niet de ruimtelijke uitstraling die we ambiëren. De ontsluiting vindt momenteel uitsluitend plaats via de Veenendaalseweg.

3.1.2. BOUWMASSA & ARCHITECTUUR

De Veenendaalseweg wordt gekenmerkt door lintbebouwing die van noord naar zuid langzaam een meer open en lossere uitstraling krijgt. De 2 vrijstaande woningen aan de Veenendaalseweg passen in de lint structuur van het dorp De Klomp. Qua uitstraling en architectuur zullen deze twee woningen ook moeten aansluiten bij het karakter van de bestaande woningen langs de Veenendaalseweg.

De 8 rijwoningen op het achter terrein oriënteren zich op de open groene plek. Deze open groene plek draagt bij aan de uitstraling van het lint van de Veenendaalseweg en zorgt er tevens voor dat deze 8 woningen niet achteraf zijn gelegen maar dat ze zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied.

De rijwoningen zijn opgeknipt in twee rijtjes van 4 waardoor de bouwmassa niet te groot wordt en past binnen de uitstraling van het dorp. Hierdoor blijven de twee vrijstaande woningen het meest prominent aanwezig, gezien vanaf de Veenendaalseweg.

De twee percelen aan de Veenendaalseweg krijgen tevens ieder een bedrijfspand achter op het perceel. Dit sluit goed aan op de sfeer van het dorp. De bedrijfshalletjes samen met de rijwoningen realiseren een overgang tussen het dorp en het bedrijventerrein. Qua uitstraling mogen de rijwoningen een “stedelijk” karakter krijgen om deze overgang ook in de architectuur tot uiting te laten komen.

De 8 nieuwe rijwoningen zijn alleen mogelijk wanneer er het bedrijf aan de Griftweg 1 een afschermende muur met een goothoogte van 5 meter maakt. De gewenste uitbreiding van het bedrijf waarbij de nieuwe bedrijfsbebouwing dezelfde afschermende werking heeft als muur zorgt voor een goede overgang tussen het woongebied De Klomp en het bedrijventerrein De Klomp. Voor deze overgang is het wel van belang dat de gevel, aan de zijde van de woningbouw, is voorzien van begroeiing.

3.1.3. BUITENRUIMTE

Ten behoeve van een goede inrichting van de buitenruimte is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het plangebied wordt op aan de voorzijdes van de woningen omringd met groen, bestaande uit bomen en hagen. De parkeerplaats aan de oostzijde van de plangebied wordt zodanig ingericht, dan geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan het zich onttrokken worden. Aan de noordzijde van het perceel, op de perceelgrens met de Veenendaalseweg 43, bevindt zich een houtwal. Deze wordt duurzaam in stand gehouden en behoeft geen verdere verdichting.

3.2. Ontsluiting

3.2.1. AUTOVERKEER

De ontsluiting van het plangebied verandert ten opzichte van de huidige situatie. De beide woningen aan de Veenendaalseweg krijgen een eigen ontsluiting op die weg. De (8) woningen op het achterterrein worden ontsloten via de Griftweg. Momenteel ligt er op die plek al een uitweg, waarmee (o.a.) ook het terrein van het bedrijf aan de Griftweg 1 wordt bereikt. De bestaande en nieuwe uitwegen komen uit op wegen die zich daarvoor lenen, namelijk met een snelheidsbeperking van 50 en 30 km/h. Van mogelijk verkeersonveilige situaties vanwege de uitwegen is geen sprake.

Bij de ontwikkeling zal rekening moeten worden gehouden met een afsluiting van de Griftweg in oostelijke richting. De Veenendaalseweg wordt een fietsstraat (waar de auto welkom is).

3.2.2. LANGZAAM VERKEER (FIETSVRKEER EN VOETGANGERSVERKEER)

De ontsluiting van het plangebied voor langzaam verkeer gebeurt via de bestaande verkeersstructuren.

3.2.3. OPENBAAR VERVOER

De ontsluiting van het plangebied met het openbaar vervoer verandert niet ten opzichte van de huidige situatie.

3.3. Parkeren

Voor de geplande ontwikkeling is uitgegaan van de parkeernormen nota van 2016. Er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om ook aan de parkeernormen te voldoen.

De parkeernorm voor woningen groter dan 120 m² bvo is per woning - in de Klomp - 2,2 parkeerplaatsen. Voor de acht rijwoningen wil dat zeggen dat er $8 \times 2,2 = 17,6$ parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Er worden 18 parkeerplaatsen aangelegd.

Voor de twee vrijstaande woningen aan de Veenendaalseweg is de parkeernorm ook 2,2 parkeerplaats per woning. Op eigen terrein heeft men een lang/brede oprit en een garage en daarmee voldoet men aan de parkeernorm. De beschikbare ruimte op het perceel is voldoende om in het voorgeschreven aantal parkeerplaatsen te voorzien. De Veenendaalseweg wordt in de nabije toekomst een fietsstraat, waar het niet gewenst is dat er op geparkeerd wordt. Het is daarom zaak dat er op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid is (en blijft).

3.4. Archeologie / cultuurhistorie

3.4.1. ONTWIKKELING 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.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede² en de resultaten van het verkennend booronderzoek dat in het ISEV-gebied is uitgevoerd, waar onderhavig plangebied deel van heeft uitgemaakt³.

3.4.2. PLANGEBIED

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013).

De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is.

Eerder heeft het perceel onderdeel uitgemaakt van het plangebied 'ISEV'. In het kader hiervan is een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Hoewel het huidige perceel hierbij niet is onderzocht, zijn percelen ten zuiden en noordoosten van het huidige perceel wel onderzocht. Hieruit is gebleken dat dit deel van het destijds onderzochte gebied laag gelegen is en in het verleden nat is geweest. Bewoning in natte delen was niet aantrekkelijk.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen.

² Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, *RAAP-rapport* 2500, Weesp.

³ Heunks, E., 2003: Plangebied Interprovinciale Structuurstudie Ede-Veenendaal (ISEV), gemeente Ede; een inventariserend archeologisch onderzoek. *RAAP-Rapport* 936, Amsterdam.

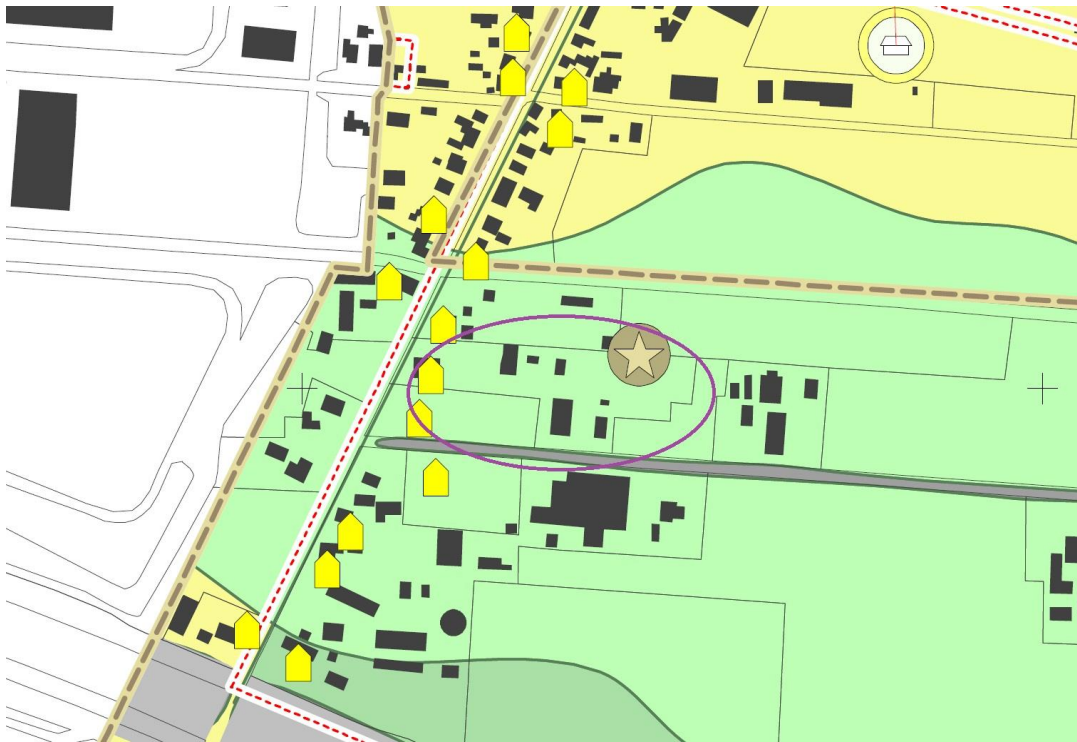


Fig. Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013)

3.4.3. CONCLUSIE

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van opheffing van het bestaande brandstofvuilpunt. In plaats hiervan wordt woningbouw gerealiseerd in het plangebied. Op basis van bovengenoemde informatie 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).

3.5. Bodem

3.5.1. ALGEMEEN

De aanvraag betreft de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van 'verkooppunt motorbrandstoffen met LPG' naar 'Wonen'. Om deze wijziging mogelijk te maken is geadviseerd om ter plaatse een eindsituatie onderzoek uit te voeren. Een tankstation betreft namelijk een sterk verdachte locatie met meerdere verdachte deellocaties.

Naar aanleiding van bovenstaande is door Vink ter plaatse van Veenendaalseweg 45, 45A en 45B te De Klomp een verkennend en nader bodemonderzoek (kenmerk P16M0104, d.d.21 oktober 2016) uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit de uitgevoerde (gecombineerde) bodemonderzoeken opgenomen.

In overeenstemming met het door Vink geadviseerde dient de verontreiniging met PAK ten zuidwesten van de huidige woning te worden gesaneerd. De geldt eveneens voor de aangetoonde spot met minerale olie ten noorden van de wasboxen en de aangetoonde spot met minerale olie ten zuiden van de kiosk. Deze verontreinigingen met minerale olie betreffen waarschijnlijk restverontreinigingen van de in 2000 reeds uitgevoerde bodemsanering.

3.5.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

In opdracht van Frank van Woerden Vastgoed b.v. is een verkennend en nader bodemonderzoek aan de Veenendaalseweg 45, 45A en 45B te De Klomp uitgevoerd.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek zijn vier deellocaties gedefinieerd, namelijk het tankcluster ('verdacht, ondergrondse opslagtank'), de vloeistofdichte vloer met afleverzuilen ('verdacht, plaatselijke bodembelasting, geen ondergrondse opslagtank'), de wasstraat en wasboxen ('verdacht, plaatselijke bodembelasting, geen ondergrondse opslagtank') en tot slot het overige terrein ('onverdacht'). Uit de resultaten van het verkennend onderzoek blijkt het volgende:

- Ter plaatse van het onverharde terrein bestaat de bovengrond uit zwak siltig, matig fijn zand. Ter plaatse van de tuin voornamelijk zwak humeus en donkerbruin van kleur en op het overig terrein niet humeus en lichtbruin van kleur. De ondergrond bestaat voornamelijk uit zwak siltig matig fijn tot zeer fijn zand lichtbruin of lichtgrijs van kleur. In meerdere boringen zijn binnen het bodemtraject van 1,0 en 1,8 m-mv (zandige) veenlagen waargenomen. De grondwaterstand is circa 1,3 m-mv.
- Bij het tankcluster (deellocatie A) is in zowel de vaste bodem als het grondwater geen verontreiniging met minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetoond. In het grondwater zijn ETBE en MTBE aangetoond, maar de signaalwaarde van 15 µg/l wordt niet overschreden.
- Uit de analyseresultaten van het grondwater kan worden afgeleid dat het gebruik van de vloeistofdichte vloer met afleverzuilen (deellocatie B) niet tot noemenswaardige bodemverontreiniging heeft geleid. Verder heeft de restverontreiniging op het naastgelegen perceel zich niet naar het grondwater verspreid.
- Achter de wasboxen (deellocatie C) is (in boring 10 (van 1,2 tot 1,4 m-mv)) een lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond. Het olietype duidt op een mengsel van diesel en aromaatarme petroleum en houdt als zodanig geen verband met de wasstraat en wasboxen.
- Op het overig terrein (deellocatie D) zijn een matige verontreiniging met minerale olie in de ondergrond en een ernstige verontreiniging met PAK in een mengmonster van de bovengrond aangetoond. Het olietype duidt op een mengsel van vooral diesel en in mindere mate aromaatarme petroleum en komt daarmee redelijk overeen met de verontreiniging op deellocatie C. Verder is in de ondergrond een lichte verontreiniging met naftaleen aangetoond en in het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium, xylenen, naftaleen en minerale olie aangetoond. Verder overschrijdt in het eerste mengmonster van de bovengrond het gehalte aan PAK de achtergrondwaarde en in het grondwater uit peilbuis 12 is een overschrijding van de streefwaarde met barium aangetoond.

Geconcludeerd wordt dat de hypothesen voor deellocatie A, B en C worden verworpen, omdat geen (noemenswaardige) verontreiniging is aangetoond. Voor de aangetoonde lichte verontreiniging met minerale olie op deellocatie C geldt dat deze geen verband houdt met de betreffende verdachte locatie. De hypothese 'onverdacht' voor deellocatie D wordt verworpen, omdat matige verontreiniging met minerale olie en een gehalte aan PAK boven de interventiewaarde is aangetoond.⁴

3.5.3. CONCLUSIE

Uit de resultaten van het nader onderzoek blijkt dat de lichte minerale olieverontreiniging (diesel/ aromaatarme petroleum) in de grond tussen 1,0 en 2,0 m-mv aan de noordzijde van de wasboxen een geschat oppervlak van maximaal 65 m² heeft. Bij een laagdikte van 1 meter is er dan sprake van een verontreiniging met een omvang van maximaal 65 m³. De omvang van de matige verontreiniging met minerale olie (diesel/ aromaatarme petroleum) in de grond ten zuiden van de kiosk wordt geschat op enkele kuubs. Het grondwater is licht verontreinigd.

Ten zuidwesten van de huidige woning is sprake van een heterogene grondverontreiniging met PAK gehalten boven de interventiewaarde. Op basis van het uitgevoerde nader onderzoek is het oppervlakte bepaald op circa 250 m². Met een gemiddelde laagdikte van 0,9 meter bedraagt de omvang van de verontreiniging circa 225 m³. Aangezien de omvang van de verontreiniging boven de interventiewaarde meer bedraagt dan 25 m³ is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming. Op grond van de standaard beoordeling zijn er geen onaanvaardbare actuele risico's.

Geconcludeerd wordt dat het geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK ten zuidwesten van de huidige woning niet met spoed hoeft te worden gesaneerd.

3.5.4. AANBEVELINGEN

In het kader van de functiewijziging van de locatie en de herontwikkeling moet de verontreiniging met PAK gesaneerd worden. Aanbevolen wordt de aangetoonde bodemverontreiniging te melden in het kader van de Wet bodembescherming (artikel 29 en 37) en een saneringsplan in te dienen bij Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland. Het is niet toegestaan te saneren voordat toestemming is verleend door GS.

De twee spots met minerale olie betreffen waarschijnlijk restverontreinigingen van de in 2000 uitgevoerde bodemsanering. Het is aan te bevelen deze te saneren in het kader van de herontwikkeling van de locatie. De aanpak kan in het eerder genoemde saneringsplan worden beschreven.

Na verwijdering van de hiervoor genoemde verontreinigingen, zijn er op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aanwezig voor de herontwikkeling van de locatie tot woningbouw. De verontreiniging met benzeen op de perceelsgrens behoeft geen verdere sanering

⁴ Verkennend en nader bodemonderzoek; Veenendaalseweg 45, 45A en 45B te De Klomp [P16M0104_V1]

door de beperkte omvang, de diepteligging en het ontbreken van verontreiniging in het grondwater. Er zijn geen actuele risico's (humaan, verspreiding en ecologisch) te verwachten. De verontreiniging is ten gevolge van natuurlijke bodemprocessen waarschijnlijk afgenomen en zal in de toekomst verder afnemen.

3.6. Natuur

3.6.1. GEBIEDSBESCHERMING

Het betreffende perceel ligt niet in een beschermd natuurgebied (Natura 2000/ GNN); een gebied dat tegenwoordig beschermd wordt middels de Wet natuurbescherming.

Het plan stemt overeen met de Wet natuurbescherming en het beschermingskader voor het GNN.

3.6.2. SOORTBESCHERMING

Sinds 1 januari 2017 regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich vooral op het instandhouden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk.

3.6.3. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De Groene Ruimte (DGR) heeft dd. 24 maart 2016 een quickscan ecologie uitgevoerd (kenmerk: 16680) en dd. 30 september 2016 een nader onderzoek naar broedvogels en vleermuizen uitgevoerd (kenmerk: 16691). Uit het onderzoek volgen de onderstaande conclusies en randvoorwaarden:

- In het plangebied zijn twee en waarschijnlijk drie actieve nesten van huismus aanwezig; door de ingreep worden deze nesten van Huismus verstoord. Door de ingreep worden geen belangrijke kwetterplekken verstoord. Er is een ontheffing nodig voor het verstoren van jaarrond beschermde nesten van huismus.
- In het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Langs het noorden van het plangebied hebben Watervleermuizen een vliegroute. De vliegroute is niet essentieel omdat er alternatieven voor handen zijn.
- Door de ingreep worden (mogelijk) enkele licht beschermde soorten verstoord zoals: bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander, bastaardkikker, bosmuis, egel, huisspitsmuis en mol. Voor de licht beschermde soorten van tabel 1 van de AMvB art. 75 FF-wet geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen en ontwikkelingen.
- Mogelijk komen nesten voor van onder andere merel, vink, winterkoning, witte kwikstaart, spreeuw, koolmees, pimpelmees en houtduif. Versturende activiteiten mogen pas plaatsvinden nadat broedgevallen op natuurlijke wijze zijn geëindigd (en de jonge vogels definitief zijn uitgevlogen) en voordat zich nieuwe broedgevallen voordoen.

Randvoorwaarden:

- In het algemeen geldt dat de werkzaamheden ruim buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden; indien werkzaamheden binnen of rond het broedseizoen worden uitgevoerd, dient te worden vastgesteld dat er geen enkel broedgeval kan worden verstoord.
- Voor alle soorten (beschermd en niet beschermd) geldt de algemene zorgplicht. Deze houdt in dat de werkzaamheden op een zodanige wijze worden uitgevoerd dat planten en dieren zo min mogelijk worden verstoord. Concreet worden hierbij de volgende voorzorgsmaatregelen voorgesteld: takken hopen nabij het woonhuis worden voorzichtig en handmatig ontmanteld waarbij gelet wordt op egels. Dit vindt buiten de periode half november tot eind maart plaats. De aanwezige vijver wordt met een schepnet leeggemaakt buiten eventuele strenge vorstperiodes. Indien vissen en amfibieën worden aangetroffen worden deze uitgezet in naburig geschikt oppervlakte water.
- Ook dient, vanuit de zorgplicht, de periode van uitvoering zo gekozen te worden, dat dieren zo min mogelijk worden verstoord. Aanwezige dieren (algemene soorten, en soorten zonder bijzondere beschermingsstatus) worden weggevangen of op een onschadelijke wijze verdreven naar een geschikt biotoop.

De zorgplicht van de Wet natuurbescherming blijft van kracht, met name bij de sloop van het bestaande pand. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

3.7. Milieuzonering

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

De handreiking kent twee soorten gebieden: rustige woonwijken en 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 verminderd. De richtafstand wordt gemeten van de grens van de inrichting tot de gevel van de gevoelige functie.

In de directe omgeving van het plangebied liggen twee bedrijfsbestemmingen die mogelijk van invloed zijn op de haalbaarheid van de realisatie van de woningen op deze locatie. Het gaat om de bedrijven aan de Griftweg 1 en 2. Ten aanzien van die bedrijven is onderzoek gedaan naar de inpasbaarheid, op een wijze dat een goed woon- en leefklimaat ontstaan ter plaatse van de nieuwe woningen, en anderzijds zodanig dat de bedrijven niet in hun gebruiksmogelijkheden worden beperkt.

Beschouwing plangebied

In de directe omgeving van het plangebied ligt een aantal bedrijfsmatige functies, te weten:

adres	bestemming	milieucategorie	richtafstand gemengd gebied [meter]	afstand tot woningen binnen het plangebied [meter]	afstand dichtbijgelegen tot huidige woning [meter]
Griftweg 1	Agrarisch loonbedrijf*	3.2	50	15	40
Griftweg 2	Handel en verwerking agrarische producten*	4.1	100	49	20
Veenendaalseweg 46	Kantoren**	2	10	17	22
Veenendaalseweg 48	Bouwbedrijf**	3.1	30	28	24
Veenendaalseweg 49	Bedrijf, max. categorie 2**	2	10	48	22

* Op basis van bestemmingsplan agrarisch buitengebied 1994

** Op basis van bestemmingsplan De Klomp 2008

Griftweg 1

Voor de bedrijfsbestemming aan de Griftweg 1 wordt niet voldaan aan de richtafstand. Op deze locatie is thans GAH De Klomp BV gesitueerd. Dit bedrijf richt zich o.a. op grondverzet, bestrating, sloopwerk (incl. asbestsanering), transport en containerverhuur. De bijbehorende milieucategorie is 3.2. Het maatgevende milieuaspect is het aspect geluid.

Voor het bedrijf is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit betreft het onderzoek met kenmerk 21620131.R01 d.d. 24 augustus 2016. In dit onderzoek is de geluidsbijdrage van het bedrijf ter plaatse van de toekomstige woningen beschouwd. Uit het onderzoek blijkt dat de langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus, maximale geluidsniveaus en equivalente geluidsniveaus ten gevolge van directe en indirecte hinder voldoen aan de richtwaarden zoals opgenomen in Bedrijven en milieuzonering, op voorwaarde dat er een akoestische afscherming wordt gerealiseerd op grens van het plangebied. Hieraan wordt invulling gegeven door het bestaande bedrijfsgebouw te verlengen met ongeveer 30 meter. Om dit zeker te stellen is aan het plan een kwalitatieve verplichting verbonden.

Verwacht mag worden dat het gebouw ook een voldoende afscherming biedt tegen andere milieuhinder als stof en gevaar.

De nieuw te realiseren woningen zullen evenmin extra belemmeringen geven voor het bedrijf, omdat ook al andere, bestaande woningen aanwezig zijn in de omgeving.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een inpasbare situatie.

Griftweg 2

Voor de bedrijfsbestemming aan de Griftweg 2 wordt niet voldaan aan de richtafstand. Op deze locatie is thans Handelonderneming Van Roekel BV gevestigd. Het betreft een maal-, meng- en zeefbedrijf voor veevoedergrondstoffen. De bijbehorende milieucategorie is 4.1. Het maatgevende milieuaspect is het aspect geluid.

Ook voor dit bedrijf is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit betreft het onderzoek met kenmerk 21720074.R01 d.d. 13 maart 2017. In dit onderzoek is de geluidsbijdrage van het bedrijf ter plaatse van de toekomstige woningen beschouwd.

Conclusie van het onderzoek:

“Op basis van het voorliggende rapport kan worden geconcludeerd dat in de bestaande situatie bij de nieuwe te realiseren woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van de activiteiten van G. van Roekel De Klomp BV. Ook voor de maximaal vergunbare situatie van G. van Roekel De Klomp BV geldt dat bij de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Tevens blijkt dat door de realisatie van de nieuwe woningen de bedrijfsvoering van G. van Roekel De Klomp BV niet wordt beïnvloed. Ook worden door deze woningen de eventuele toekomstige ontwikkelingen van het bedrijf niet belemmerd. De woning aan de Griftweg 1 is en blijft maatgevend voor de beoordeling van toekomstige ontwikkelingen.”

Het rapport is beoordeeld en de conclusies worden gedeeld.

Veenendaalseweg 48

Aan de Veenendaalseweg 48 is een bouwbedrijf toegestaan. Op basis van de kaveloppervlakte beperkt de milieucategorie zich tot ten hoogste 3.1. Er wordt voor de nieuwe woningen niet voldaan aan de richtafstand. Dit betreft de afstand van de woningen tot de grens van het perceel. De afstand tot de bedrijfsloods op dit terrein bedraagt ruim 60 meter. Gezien de kleinschaligheid van het bedrijf is geen nader onderzoek verricht.

Veenendaalseweg 49

Aan de Veenendaalseweg 49 zijn bedrijfsmatige activiteiten uit ten hoogste milieucategorie 2 toegestaan. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering onder de gegeven voorwaarden geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen.

3.8. Geluidhinder

3.8.1. 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 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 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 woningen in de zone van een verkeersweg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB.

3.8.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

Voor het plangebied Veenendaalseweg 45 is de A12 de enige akoestisch relevante weg. De overige rond het plangebied gelegen wegen liggen te ver van het plangebied af, hebben een 30 km/uur-regime en/of een dusdanig lage verkeersintensiteit dat deze wegen geen relevante geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen veroorzaken. In de nabijheid van het plangebied liggen geen spoorwegen of gezondeerde industrieterreinen. Aangezien met voorliggend bestemmingsplan nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen) binnen de geluidzone van de A12 mogelijk worden gemaakt, dient toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder plaats te vinden. De resultaten van het akoestisch onderzoek naar de invloed van de A12 op de toekomstige woningen staan beschreven in rapport K16.019 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van Bestemmingsplan De Klomp, Veenendaalseweg 45' van 10 januari 2017. Onderstaand zijn de bevindingen uit dit onderzoek samengevat.

Toetsing Wet geluidhinder

Uit de berekeningen volgt dat de geluidsbelasting vanwege het verkeer over de A12 ter plaatse van 10 woningen niet voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde. Bij 1 woning, de meest zuidelijke vrijstaande woning, wordt op de 2^{de} verdieping (kap) niet voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Bij de overige woningen is dit wel het geval.

Afweging maatregelen

Om de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï te reduceren zijn verschillende geluidsmaatregelen mogelijk, zoals het toepassen van 'stil' asfalt en/of het plaatsen van geluidsschermen.

De A12 is ter hoogte van het plangebied al voorzien van een geluidsarm wegdektype. Gezien de beperkte omvang van het plan is het vanuit financieel oogpunt niet haalbaar om een geluidsscherm te plaatsen.

Aangezien de woningen een geluidluwe zijde hebben op de beange grond (noordgevel), is het plaatsen van afscherming nabij de woningen zelf niet noodzakelijk.

Hogere waarden besluit

Bij 10 woningen niet voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde. Daarom maken Burgemeester en wethouders gebruik van de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De hogere waarde procedure wordt parallel aan de procedure voor het bestemmingsplan gevoerd. Bij alle woningen bedraagt de vast te stellen hogere waarde 53 dB.

Isolatiemaatregelen (Bouwbesluit)

Vanwege het vaststellen van hogere waarden is de initiatiefnemer verplicht middels bouwakoestisch onderzoek aan te tonen welke geluidsisolerende maatregelen aan de gevels getroffen dienen te worden om te kunnen voldoen aan de toepasselijke grenswaarde voor het binnenniveau in de geluidgevoelige ruimten van de woningen zoals vermeld in afdeling 3.1 van het Bouwbesluit 2012. De bepaling van de isolatiemaatregelen dient gebaseerd te zijn op de berekende cumulatieve geluidsbelasting zonder aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder. De benodigde voorzieningen dienen door en voor kosten van de ontwikkelende partij uitgevoerd te worden.

3.8.3. CONCLUSIE

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï een belangrijk aandachtspunt, maar geen onoverkomelijke belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het realiseren van de woningen binnen plangebied Veenendaalseweg 45. Parallel met de procedure voor het bestemmingsplan zal een hogere waarde procedure worden gevoerd. De ontwikkelende partij dient middels het treffen van gevelisolatievoorzieningen de Bouwbesluitnorm voor het binnenniveau in de woningen waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld te garanderen.

3.9. Luchtkwaliteit

3.9.1. WETTELIJK KADER

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 betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuulende 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.

3.9.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. De ontwikkeling van de locatie Veenendaalseweg 45 valt ruimschoots binnen deze NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

3.9.3. CONCLUSIE

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

3.10. Externe Veiligheid

3.10.1. 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. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

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.

3.10.2. WETTELIJK KADER

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

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

Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is op 1 april 2015 de Wet basisnet in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Dit besluit schrijft voor hoe overheden dienen om te

gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Het basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd.

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.

3.10.3. BESCHOUWING PLANGEBIED

In de directe omgeving van het plangebied liggen volgens de risicokaart van de provincie Gelderland de volgende risicobronnen:

- Vervoer van gevaarlijke stoffen over de A12, op circa 240 meter afstand.
- Twee hogedruk aardgasleidingen eveneens op circa 240 meter afstand.

De A12 is opgenomen in het Basisnet. Van de vervoerde gevaarlijke stoffen heeft stofcategorie LT2 het grootste invloedsgebied. Dit invloedsgebied bedraagt circa 880 meter. Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van de A12.

Omdat het plangebied op meer dan 200 meter van de A12 ligt, is een berekening van de risico's niet noodzakelijk. Het groepsrisico moet verantwoord worden, maar kan beperkt blijven tot de aspecten bestrijding van ongevallen en zelfredzaamheid van de aanwezigen.

Verder liggen ten oosten op circa 240 meter afstand twee hogedruk aardgasleidingen. Dit betreft leiding W-523-02 (4,25" - 40 bar) en W-523-03 (6,61" - 40 bar). Het invloedsgebied van deze leidingen bedraagt 70 meter. Deze leidingen zijn daarmee niet van invloed op het plangebied.

Voor wat betreft de bereikbaarheid wordt voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Het VGGM ziet geen aanleiding om hieraan aanvullende voorwaarden te stellen.

3.10.4. CONCLUSIE

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen.

3.11. Hoogspanningslijnen

3.11.1. 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.

Ook dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld. De gemeentelijk brandweer dient te adviseren over de blus(on)mogelijkheden nabij de hoogspanningslijn. Tenslotte zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn. Een bouwplan binnen de zakelijk rechtstrook (toetsingszone netbeheerder) van de lijn dient ter toetsing voorgelegd te worden aan de netbeheerder (TenneT voor 150 kV lijnen en Liander voor 50 kV lijnen).

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

- 17,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 22,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen;
- 3 meter gemeten vanaf de buitenste kabel voor ondergrondse hoogspanningslijnen.

In de regels moet een afwijkingsbepaling voor bouwen binnen de zakelijk rechtstrook van de hoogspanningslijn opgenomen worden. Bij gebruikmaking van deze afwijking dient de netbeheerder geraadpleegd te worden.

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

- 40 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 80 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen.

3.11.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (bovengrondse) hoogspanningsleidingen aanwezig.

3.11.3. CONCLUSIE

Het aspect hoogspanningslijnen vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.12. Water

3.12.1. ALGEMEEN

Waterwet

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders zorg voor:

1. De inzameling van het afvloeiende hemelwater (art. 3.5 lid 1).
2. Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
3. Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan 2013-2017. 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

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. De kern Ederveen ligt niet in de grondwaterfluctuatietoneel. 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.

3.12.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

Het hemelwater afstromend van de daken en terreinverharding moet indien mogelijk geïnfiltreerd worden in de bodem of anderszins worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Uit geohydrologisch onderzoek (Infiltratieonderzoek Veenendaalseweg 45, BOOT d.d. 30 september 2016) blijkt dat infiltratie van hemelwater in de bodem niet mogelijk is. In overleg met het waterschap Vallei en Veluwe kan het hemelwater worden afgevoerd naar een beduikerde B-watgang aan de oostzijde van het plangebied. De B-watgang voert het water af naar de Zijdewetering. Omdat de toename in verharding minder dan 1500 m² is hoeft geen extra waterberging gerealiseerd te worden.

Het huishoudelijk afvalwater van de woningen wordt via een nieuw aan te leggen droogweerafvoer (DWA-)-riool afgevoerd naar het bestaande gemengde rioolstelsel in de Veenendaalseweg. Over de ligging van het nieuwe rioleringstracé vindt afstemming met de initiatiefnemer plaats. De kosten voor de aanleg van een nieuw rioleringstracé en aansluiting hierop zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

In het gebied komen hoge grondwaterstanden voor. Bij het bepalen van het vloerpeil van de woningen dient hier rekening mee gehouden te worden.

3.12.3. CONCLUSIE

Gezien de beschreven aspecten onder 'plangebied' bestaan er vanuit het aspect water geen belemmeringen voor dit plan.

4. Uitvoerbaarheid

4.1. Algemeen

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

4.2. Economische uitvoerbaarheid

4.2.1. EIGENDOM

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Ede, sectie M, nummer 1538 en Gemeente Ede, sectie M, nummer 1537 en is in eigendom bij de initiatiefnemer.

4.2.2. 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 etc.) 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. Dit is onder meer het geval indien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dat betekent dat het voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

4.2.3. PLANSCHADE

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving is mogelijk sprake van eventuele schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade). Er wordt met de initiatiefnemer een planschade-overeenkomst gesloten (onderdeel van de anterieure overeenkomst), waarmee initiatiefnemer zich verplicht tot vergoeding van eventuele schade die op grond van het genoemde artikel uit de Wro wordt geclaimd.

4.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan voorziet in toevoeging van woningen in het goedkopere huur/koopsegment. Deze toevoeging is gewenst in de Klomp. Daarnaast wordt een hinderveroorzakend bedrijf, dat tevens milieubeperkingen geeft in de directe omgeving, opgeheven. Hiermee is de ontwikkeling op twee fronten positief voor De Klomp.

Er heeft een informatie-avond plaatsgevonden over de planvorming. Omwonenden en andere belanghebbenden zijn uitgenodigd voor een presentatie van het plan. Daarbij is gebleken dat het plan, mits aandacht werd besteed aan de uitwerking, op draagvlak kan rekenen. Door het twee bouwvelden met verspringing - in plaats van één langgerekt gebouw - is in ieder geval één bezwaar weggenomen. Verdere concrete bezwaren tegen het plan zijn op dat moment niet geuit.

De wens van de eigenaar om het zuidelijk gelegen perceel te ontwikkelen is bekend. Het is onzeker of hiervoor mogelijkheden bestaan. Wel is uitdrukkelijk gekozen beide trajecten gescheiden te houden.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Inleiding

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

5.2. 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.

Enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen

In het bestemmingsplan zijn hoofdzakelijk enkelbestemmingen opgenomen zoals; Tuin, Water, Groen, Wonen en Verkeer-Verblijfsgebied. Verder wordt voor het perceel van de huidige tennisvelden een gemengde bestemming opgenomen voor wonen of maatschappelijke doeleinden.

5.3. 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 (artikel 3)

Deze bestemming is toegekend vanwege de bestaande bedrijfsbestemming op deze gronden. Het betreft hier een loonwerkbedrijf (landbouwhulpbedrijf). Slechts deze vorm van bedrijvigheid is hier toegestaan. Ten behoeve van de realisatie van de 8 rijwoningen, is een afscherming nodig vanaf het perceel Griftweg 1. Deze afscherming wordt gerealiseerd door de bouw van een (gebouw/erfafscheiding) conform het bepaalde in artikel 6.6 van het bestemmingsplan.

Groen (artikel 4)

De bestemming Groen borgt het behoud van de aanwezig waardevolle groenwal in het plangebied. In de bestemming Groen is geen bebouwing toegestaan, met uitzondering van het bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

Tuin (artikel 5)

De voortuinen bij de woningen hebben de bestemming Tuin. Op deze gronden kan het voorerf worden ingericht. Bebouwing is in principe niet toegestaan. Uiteraard is bebouwing in de vorm van erfafscheidingen wel toegestaan. Parkeren op deze gronden, voor zover gelegen voor de voorgevel van de woning, is niet wenselijk en om die reden expliciet uitgesloten.

Wonen (artikel 6)

Gelet op de stedenbouwkundige inpasbaarheid is gekozen voor specifieke bouwvlakken waarbinnen de toekomstige woonbebouwing wordt gerealiseerd. Gelet op het programma wordt hiermee bereikt dat de indeling vooraf vaststaat.

Hoofdgebouwen worden in het bouwvlak gebouwd. Uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden opgericht (tot bepaalde maatvoeringen). Bij de beide vrijstaande woningen aan de Veenendaalseweg is de situering vastgelegd door middel van bouwblokken. Twee typen grondgebonden woningen zijn toegestaan (vrijstaand en aaneengebouwd). In totaal kunnen 10 woningen worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 Overige regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 7)

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 8)

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

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

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:

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

Algemene wijzigingsregels (artikel 11)

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 procedureregule 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.

Algemene procedureregels (artikel 12)

De algemene procedureregels zijn van toepassing in gevallen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, of gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid. Tevens moet er bij het opleggen van nadere eisen rekening worden gehouden met de procedureregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel

Overgangsrecht (artikel 13)

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 14)

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

6. Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

6.1. 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 andere 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.

Op 5 oktober 2016 heeft een informatie-avond plaatsgevonden ten behoeve van de planvorming. De eigenaren/gebruikers van panden in de omgeving van het perceel zijn uitgenodigd. De avond is gebruikt om te informeren, en inbreng over de wensen van de omgeving op te halen.

6.2. Zienswijzen en vaststelling

De volgende stap is dat het ontwerp-bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage is gelegd. Een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

Ten aanzien van het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

7. 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.