



Wijzigingsplan

Wekerom, wijzigingsgebied 1, Wekerom-West

Juli 2013
Versie 0301

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	6
1.1.	<i>Aanleiding</i>	6
1.2.	<i>Ligging en begrenzing van het plangebied.....</i>	6
1.3.	<i>Procedure</i>	7
1.4.	<i>Geldend bestemmingsplan.....</i>	7
1.5.	<i>Leeswijzer</i>	7
2.	Planbeschrijving.....	8
2.1.	<i>Planmethodiek</i>	8
2.2.	<i>Bestaande situatie.....</i>	8
2.3.	<i>Toekomstige situatie.....</i>	8
2.4.	<i>Beeldkwaliteitsplan Wekerom-West.....</i>	9
3.	Beleid.....	10
3.1.	<i>Europees beleid.....</i>	10
3.1.1.	<i>Verdrag van Malta (1992).....</i>	10
3.1.2.	<i>Verdrag van Granada</i>	10
3.1.3.	<i>Europese landschapsconventie - Landschapsmanifest</i>	10
3.2.	<i>Rijksbeleid</i>	10
3.2.1.	<i>Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening</i>	10
3.2.2.	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....</i>	11
3.2.3.	<i>Water</i>	11
3.2.4.	<i>Ecologie/Natuur.....</i>	11
3.3.	<i>Provinciaal beleid.....</i>	12
3.3.1.	<i>Streekplan Gelderland 2005</i>	12
3.3.2.	<i>Provinciale Ecologische Hoofdstructuur</i>	12
3.3.3.	<i>Ruimtelijke Verordening Gelderland, eerste herziening.....</i>	13
3.3.4.	<i>Beleidsuitwerking natuur en landschap</i>	13
3.3.5.	<i>Reconstructieplan 2005.....</i>	13
3.4.	<i>Gemeentelijk beleid.....</i>	14
3.4.1.	<i>Structuurplan Wekerom.....</i>	14
3.4.2.	<i>Woonvisie Ede 2012.....</i>	15
3.4.3.	<i>Erfgoedverordening Ede 2012.....</i>	15
3.4.4.	<i>Nota "Archeologie in evenwicht" 2012.....</i>	16
3.4.5.	<i>Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede</i>	16
3.4.6.	<i>Waterplan</i>	16
3.4.7.	<i>Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan</i>	17
3.4.8.	<i>Fietsbeleid</i>	17
3.4.9.	<i>Parkeerbeleidsplan.....</i>	17
3.5.	<i>Conclusie beleid</i>	18
4.	Onderzoek en randvoorwaarden.....	19
4.1.	<i>Inleiding</i>	19
4.2.	<i>Milieuzonering</i>	19
4.3.	<i>Groen.....</i>	19
4.4.	<i>Ecologie/natuur.....</i>	20
4.5.	<i>Water.....</i>	20
4.6.	<i>Bodem.....</i>	22
4.7.	<i>Archeologie.....</i>	23
4.8.	<i>Cultuurhistorie.....</i>	24
4.9.	<i>Verkeer en parkeren.....</i>	24
4.10.	<i>Geluid.....</i>	25

4.11.	<i>Luchtkwaliteit</i>	26
4.12.	<i>Externe veiligheid</i>	26
4.13.	<i>Veiligheid</i>	26
4.14.	<i>Kabels en leidingen</i>	27
5.	Financiële uitvoerbaarheid	28
6.	Juridische planbeschrijving	29
6.1.	<i>Inleiding</i>	29
6.2.	<i>Planregels</i>	29
6.2.1.	<i>Inleidende bepalingen</i>	29
6.2.2.	<i>Bestemmingsregels</i>	29
6.2.3.	<i>Algemene regels</i>	30
6.2.4.	<i>Overgangs- en slotbepalingen</i>	30
6.3.	<i>Bestemmingen</i>	30
7.	Inspraak en overleg	32
7.1.	<i>Inleiding</i>	32
7.2.	<i>Wettelijk vooroverleg</i>	32
7.3.	<i>Zienswijzen</i>	32
8.	Handhaving	33
8.1.	<i>Algemeen</i>	33
8.2.	<i>Handhavingprocedure</i>	33

BIJLAGEN

1. Archeologische onderzoeken – Bureauonderzoek ADC Rapport 1103 (2007); Inventariserend veldonderzoek ADC Rapport 1324 (2008).

1. Inleiding

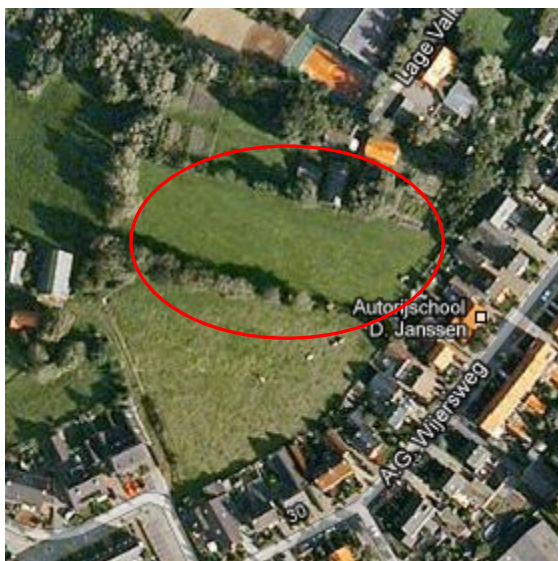
1.1. Aanleiding

De aanleiding voor het wijzigingsplan is de realisatie van vijf woningen op het perceel met de aanduiding wro-zone-wijzigingsgebied 1. In het moederplan is de realisatie mogelijk van in totaal 3 woningen, te weten één vrijstaande woning en een twee-onder-één-kap woning. De initiatiefnemer wil van de wijzigingsbevoegdheid gebruik maken om vijf aaneengebouwde woningen te realiseren. Op grond van de wijzigingsregels is dit mogelijk.

1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied



Afbeelding 1: Globale ligging van het plangebied in Wekerom (bron: Googlemaps)



Afbeelding 2: Globale ligging van het plangebied aan de rand van Wekerom-West (bron: Googlemaps)

1.3. Procedure

Het opstellen van een wijzigingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.1. van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. Dit vooroverleg heeft plaatsgevonden voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpwijzigingsplan. Op het moment van terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan is het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen tegen het plan. Het college beoordeelt of eventuele zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt het college het wijzigingsplan definitief vast.

1.4. Geldend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan “Wekerom-West” dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 15 december 2011, zijn wijzigingsbevoegdheden voor burgemeester en wethouders opgenomen om op een aantal percelen andere woningtypologieën mogelijk te maken. Op het betreffende perceel is al reeds woningbouw mogelijk.

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied, de gekozen planmethodiek en het grotere kader waarin dit wijzigingsplan geplaatst moet worden. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks -, provinciale -, 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 wijzigingsplan 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 geldende bestemmingsplan “Wekerom-West” dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 15 december 2011 is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De gronden met de gebiedsaanduiding “wro-zone-wijzigingsgebied 1” kunnen worden gewijzigd naar de bestemmingen Wonen en Tuin, met dien verstande dat:

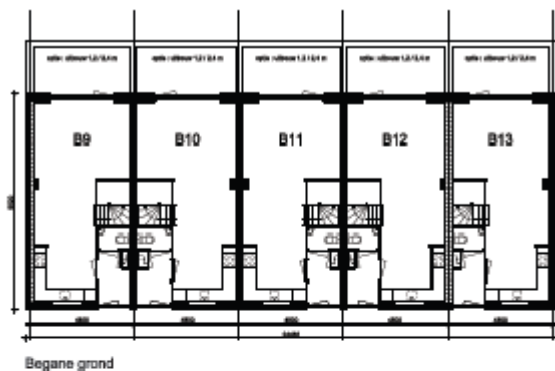
- a. Aaneengebouwde worden gerealiseerd;
- b. De aaneengebouwde woningen in één aaneengesloten rij worden gebouwd;
- c. Het aantal woningen maximaal 5 bedraagt;
- d. De voorgevel van het hoofdgebouw op minimaal 3 meter uit de openbare weg wordt geplaatst;
- e. De zijgevels van het hoofdgebouw op minimaal 3,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens worden geplaatst;
- f. In het geval sprake is van de bouw van een garage, deze minimaal 7 meter achter de voorgevellijn wordt geplaatst;
- g. De diepte van een woning niet meer bedraagt dan 11 meter;
- h. De goothoogte maximaal 6 meter bedraagt;
- i. De bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt.

2.3. Toekomstige situatie

De aanleiding voor het wijzigingsplan is de realisatie van vijf woningen op het perceel met de aanduiding wro-zone-wijzigingsgebied 1. De initiatiefnemer wil van de wijzigingsbevoegdheid gebruik maken om vijf woningen aaneengebouwd te realiseren. Op grond van de wijzigingsregels is dit mogelijk.



Afbeelding 3: Bouwplan woningen Wekerom-West, wijzigingsgebied 1



Afbeelding 4: Bouwplan woningen Wekerom-West, wijzigingsgebied 1

2.4. Beeldkwaliteitsplan Wekerom-West

Voor de bebouwing op de locatie is al bij het moederplan een beeldkwaliteitplan vastgesteld. Op grond hiervan worden de bouwplannen getoetst aan redelijke eisen van welstand. Aanvullend is er een beeldkwaliteitplan voor de openbare ruimte. Dit zal het kader vormen voor de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. Het bouwplan ligt in “De Dorpse Weide”; dit is de naam van de nieuwe uitbreiding op het bestaande woongebied. De wijk sluit aan op het bestaande dorp, maar voegt daar op eigentijdse wijze in het nieuwe dorp iets aan toe. De woningen van het deelgebied in zijn geheel vertonen eveneens samenhang, vormen een herkenbare familie zonder dat ze een kopie van elkaar zijn. Het bouwplan voor de vijf aaneengebouwde woningen past goed in de gewenste beeldkwaliteit.

3. Beleid

3.1. Europees beleid

3.1.1. Verdrag van Malta (1992)

Het Verdrag van Malta, ook wel genoemd de Conventie van Valetta, heeft als doel het archeologische erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 heeft Nederland het Verdrag van Malta ondertekend. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Dit heeft zijn doorwerking gekregen in een wijziging van de Monumentenwet 1988, namelijk de Wet op de archeologische monumentenzorg.

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 de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn:

- het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming;
- het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en
- de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke nota 'Archeologie in evenwicht. Archeologienota gemeente Ede 2012 - 2015'.

3.1.2. Verdrag van Granada

In 1994 is Nederland toegetreden tot het Verdrag van Granada, waarin staat de bescherming van het architectonische erfgoed een essentieel doel is van de ruimtelijke ordening: niet alleen bij de planologische uitwerking, maar ook het vormgeven aan ontwikkelingen. De uitwerking van dit Verdrag heeft door de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg vorm gekregen.

3.1.3. Europese landschapsconventie - Landschapsmanifest

De Europese Landschapsconventie (Verdrag van Florence, 2000) is een verdrag waarin in het thema landschap integraal behandeld wordt. Belangrijke doelen van dit verdrag zijn bescherming, beheer en inrichting van landschappen en het organiseren van Europese samenwerking op dit gebied. In Nederland is dit uitgewerkt in het Landschapsmanifest. Stichting Landschapsmanifest bestaat uit 48 maatschappelijke organisaties die samen vinden dat het thema landschap hoger op de agenda moet komen.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Besluit algemene regeling 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 geen projecten beschreven die voor het wijzigingsplan in Wekerom-West van belang zijn.

3.2.2. 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 Mobiliteit¹, 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. Er zijn geen nationale belangen benoemd die relevant zijn voor het onderhavige wijzigingsplan in Wekerom-West.

3.2.3. Water

Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw

De kern van het advies van de commissie Waterbeheer 21^e 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 en
- Vasthouden, bergen en afvoeren.

De Watertoets is een direct gevolg uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw. Het is 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 hoofdstuk 4.5.

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. Dit wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 4.5.

3.2.4. 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 (gebiednr. 57) en (deels) het Binnenveld (gebiednr. 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 (ELI).

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 hoofdstuk 4.4 wordt verder ingegaan op het aspect Ecologie.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. 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 er op 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.

De provincie wil voldoende ruimte reserveren voor de behoefte aan stedelijke functies, waaronder wonen. In overleg met de regio's wordt uitbreidingsruimte uitgewerkt in zoekzones voor stedelijke functies. In de Nota zoekzones voor stedelijke functies, een uitwerking van het streekplan, zijn rond Wekerom drie zoekzones voor woningbouw en één zoekzone voor bedrijvigheid opgenomen.

3.3.2. 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 2011 een voorlopig akkoord gesloten over de herijking van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Deze partijen hebben ook een uitwerking

van hun manifest opgesteld. Dit geheel is het vertrekpunt geweest van de beleidsuitwerking Natuur en Landschap van 9 mei 2012. Deze beleidsuitwerking gaat niet alleen over de Ecologische Hoofdstructuur, 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 verkleinen van de opgave voor de EHS moet de schaduwwerking voor de landbouw en extensieve recreatie verminderen. 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 hoogwaardig stelsel 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.

Zie voor de voor het wijzigingsplan relevante waarden hoofdstuk 4.4.

3.3.3. Ruimtelijke Verordening Gelderland, eerste herziening

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. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

Provinciale Staten hebben de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld in juni 2012. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

De Ecologische Hoofdstructuur is één van de thema's die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen. Dit aspect wordt toegelicht in hoofdstuk 4.4.

3.3.4. 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.

3.3.5. Reconstructieplan 2005

In Gelderland zijn in 2005 reconstructieplannen opgesteld die de toekomst van het platteland vormgeven. Het gebied rond Wekerom is in het reconstructieplan Veluwe aangeduid als verwevingsgebied (gebied waar verschillende functies naast elkaar bestaan). Een reconstructieplan is van toepassing op agrarische bedrijven. Daarvan is in voorliggend wijzigingsplan echter geen sprake meer. Voor het verwevingsgebied uit de reconstructie vindt daarom geen vertaling plaats in dit wijzigingsplan.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurplan Wekerom

Voor het plangebied Wekerom is een Structuurplan (thans Structuurvisie) opgesteld. In het structuurplan zijn ontwikkelingen voorzien die bijdragen aan het versterken van de kwaliteiten en karakteristieken van het dorp. De karakteristieken van het dorp bestaan uit de stedenbouwkundige structuurelementen en ruimtelijke dragers en landschappelijke zones in het landschap. De belangrijkste drager is de Edeseweg, met haaks daarop de Lage Valkseweg/Otterloseweg en de Koperensteeg en de Willinkhuizerbeek en de Groote Valk-schebeek.

Ten behoeve van de ruimtelijk-visuele structuur dient te worden gestreefd naar:

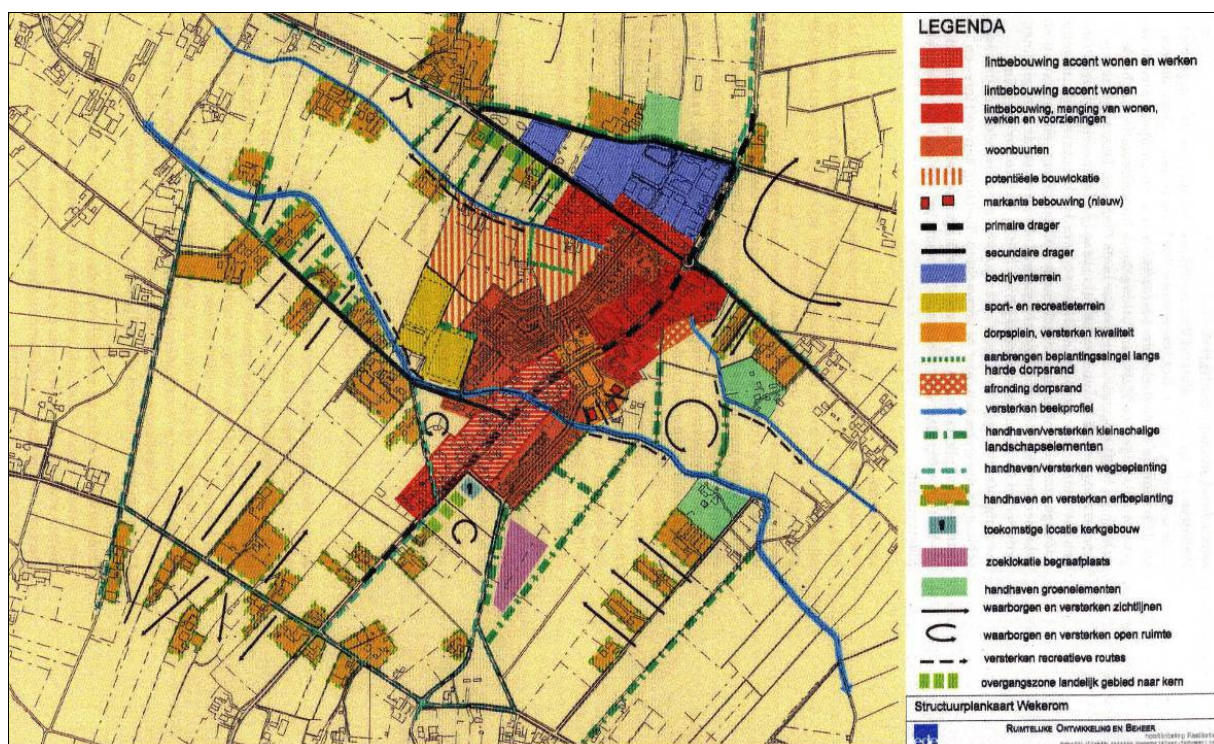
- het zorgvuldig afronden van de dorpskern;
- het waarborgen en het versterken van de relaties tussen de kern en de omgeving;
- het behoud van waardevolle open gebieden, grenzend aan de kern;
- het creëren van een centrumgebied;
- het versterken van de dragers van de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur;
- het versterken van de verschillende te onderscheiden eenheden (deelgebieden) in de bebouwingsstructuur;
- het behouden en zo nodig verder ontwikkelen van zowel de Groote Valk-schebeek als de Willinkhuizerbeek als waardevol landschappelijk element;
- het verbeteren van de kwaliteit, de samenhang en de leefbaarheid van de openbare ruimte en het groen;
- het verbeteren van overgangen tussen privé en openbaar terrein.

De doelstelling voor de toekomst is in het structuurplan als volgt geformuleerd: het streven naar een kleine compacte kern met behoud van het landelijk agrarisch karakter, maar wel met voldoende bebouwing voor de eigen behoefte.

Maatregelen richten zich op:

- behouden van de leefbaarheid van de kern;
- woningbouw gericht op de eigen woningbehoefte, met name voor starters en ouderen;
- versterken verkeersroutes en recreatieve routes;
- verbeteren verblijfskwaliteit;
- versterken dorpshart;
- verbeteren entreegebied ter plaatse van de kruising Edeseweg - Lage Valkseweg als overgang van landelijk gebied naar kern.

De groenstructuur dient te worden versterkt met name in de vorm van wegbeplanting. De beken Groote Valksche Beek en de Willinkhuizerbeek dienen weer zichtbaar te worden in het landschap. De Willinkhuizerbeek is geheel overkluisd en kan niet op korte termijn als ruimtelijke element worden teruggebracht.



Afbeelding 5: Structuurplankaart Wekerom (bron: Structuurplan Wekerom)

Het streven is gericht op een compacte kern waarbij inbreiden boven uitbreiden gaat. Aanvullend op de inbreidingslocaties, aan de Edeseweg 51 en de locatie aan de oostzijde van het dorpsplein (Kulturhuus) zijn wel twee uitbreidingslocaties aangeduid: Wekerom-Oost en Wekerom-West. De percelen met de gronden van het wijzigingsgebied 1 zijn benoemd als bouwlocatie en als zodanig in het moederplan Wekerom-West bestemd als 'Wonen' en 'Tuin'.

3.4.2. Woonvisie Ede 2012

In de Woonvisie Ede 2012 maakt de gemeente helder waar in de komende jaren met alle belanghebbende partijen aan wordt gewerkt. Deze woonvisie houdt rekening met de veranderingen die de afgelopen jaren in de woningmarkt zijn opgetreden. Op lokaal niveau kunnen niet alle – soms zelfs mondiale – problemen van de woningmarkt worden opgelost. Tegelijkertijd vraagt de huidige markt meer dan ooit op lokaal niveau actieve samenwerking en heldere keuzes.

De Woonvisie richt zich primair op de nieuwbouwproductie omdat daar op de korte termijn de grootste directe beïnvloeding mogelijk is. Ook spelen daar grote financiële en maatschappelijke belangen voor de gemeente, marktpartijen en de bewoners van Ede. Uitgangspunt van de Woonvisie is dat in de dorpen, waaronder Wekerom, kan blijven worden gebouwd voor de autonome demografische groei. Voor Wekerom geldt specifiek dat voor de komende jaren wordt uitgegaan van gemiddeld 40 woningen per jaar.

In de Woonvisie is Wekerom-West benoemd als project waar de komende jaren voldoende plancapaciteit is. Het wijzigingsplan, wijzigingsgebied 1 in Wekerom-West past hier goed in.

3.4.3. 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 4.7 en 4.8.

3.4.4. 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.

Met de vaststelling van de nota is besloten in ruimtelijk beleid explicieter (dan voorheen) rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden, als volwaardig belang, zodat behoud in situ (ter plaatse) in de toekomst beter (dan voorheen) geborgd wordt.

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 4.7.

3.4.5. Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede

Groen in de bebouwde omgeving heeft meerdere functies. De aanwezigheid ervan is belangrijk. Groen draagt namelijk bij aan de herkenbaarheid (esthetische waarde) van het dorp en de leefbaarheid (economisch, sociaal pedagogisch waarde) van de buurt. Daarnaast herbergt groen ook een natuur-, klimaat- en milieufunctie.

Om bovenstaande redenen vindt gemeente Ede het wenselijk een duurzame groenstructuur na te streven, zorgvuldig met de groenstructuur om te gaan en steeds te zoeken naar de goede combinatie van functies.

Het gemeentelijke beleid is gericht op het behoud van structureel groen en uitbreiding van de groenvoorzieningen, behoud van de structurerende laanbeplanting, het versterken van de dorpsranden en de verschillende landschappelijke karakters. Dit is kaart gebracht in het groenstructuurplan 2003. Over het aspect wordt nader ingegaan in paragraaf 4.3.

3.4.6. Waterplan

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan (2008-2012). 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

Voor de watertoets wordt verwezen naar hoofdstuk 4.5.

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 (>30m²) moet het afstromende hemelwater van verharde oppervlakken in de bodem van het plangebied geïnfiltreerd worden, waarbij de voorziening ingericht wordt met een bergingcapaciteit van tenminste 40mm en een ledigingstijd van 24 uur. 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 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.

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.

3.4.7. Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 3 februari 2005. In het GVVP worden de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede tot 2015 geformuleerd. Het GVVP dient primair om het sectorale beleid op de verschillende aandachtsvelden van verkeer en vervoer te integreren tot een coherent beleid en daarbij prioriteiten aan te geven. Het dient als toetsingskader voor toekomstige beslissingen op het gebied van verkeer en vervoer binnen de gemeente. In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

3.4.8. Fietsbeleid

Een uitwerking van het GVVP is de nota “Voorrang voor de fiets: actieprogramma fiets 2008-2011”. Het actieprogramma heeft utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

3.4.9. Parkeerbeleidsplan

In december 2007 is het Parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. Hierin wordt aangegeven dat een van de uitgangspunten van het parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de hoeveelheid parkeerplaatsen, die extra nodig is voor het betreffende project, op eigen terrein wordt gerealiseerd. De openbare ruimte buiten het plangebied wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de geldende Nota parkeernormering gemeente Ede. Deze Nota is een uitwerking van het parkeerbeleidsplan.

3.5. Conclusie beleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het bovengenoemde rijks -, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1. Inleiding

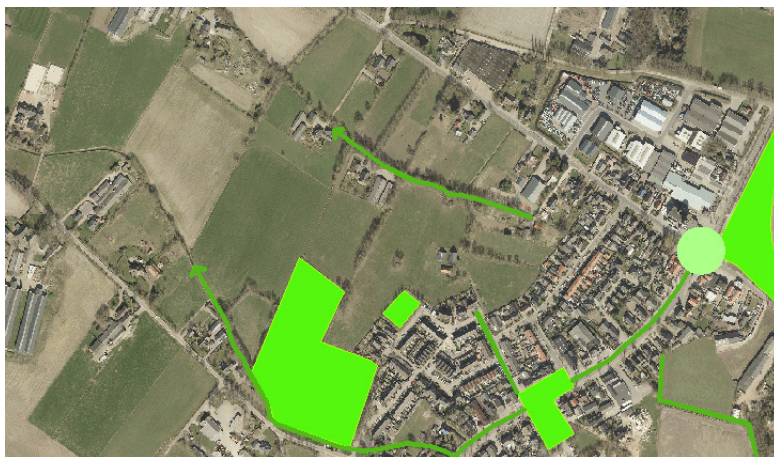
Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan moeten relevante milieuaspecten in beeld worden gebracht. Het vaststellen van een wijzigingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden.

4.2. Milieuzonering

In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' worden richtlijnen gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige bestemmingen en bedrijven. De afstand van het nieuw te vestigen bedrijf tot gevoelige bestemmingen of vice versa bepaalt de inpasbaarheid van het plan. Het wijzigingsplan betreft de realisatie van vijf aaneengebouwde woningen. Al bij het geldende bestemmingsplan 'Wekerom-West' is het aspect milieuzonering onderzocht voor het totale plangebied. Het gehele plan betreft de realisatie van woningen. Dit gebeurt tegen de rand van de kern van Wekerom aan, waar zich ook nu voornamelijk woningen bevinden. Er zijn voor het aspect milieuzonering geen belemmeringen te verwachten.

4.3. Groen

Dragers van de groenstructuur in Wekerom zijn de laanbomen langs de hoofdwegenstructuur, de twee beeklopen met beekbegeleidende beplanting die het dorp doorsnijden en de groene centraal gelegen dorpsbrink. Een belangrijke kwaliteit is de overgang van het dorp met het agrarische omringende landschap. Dit landschap is tot in de kern van het dorp voelbaar. Aan de oostzijde van Wekerom heeft het landschap een grootschalige verkavelingsstructuur aan de westzijde is de kavelstructuur kleinschalig. Met de groenstructuur is al bij het moederplan rekening gehouden. Voor het wijzigingsplan zijn voor dit aspect geen belemmeringen te verwachten.



Afbeelding 6: Groenstructuur in Wekerom-West (bron: Groenstructuurplan 2003)



Afbeelding 7: Visiekaart Groenstructuur Wekerom (bron: Groenstructuurplan 2003)

4.4. Ecologie/natuur

Beleid/regelgeving

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen heeft men te maken met de natuurwetgeving en natuurbeleid. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Soorten en hun directe leefomgeving worden beschermd door de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet draagt zorg voor de gebiedsbescherming. Daarnaast is er het beschermingskader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden nastreeft. In Ede wordt dit EHS-beleid aangevuld met gemeentelijk beleid voor de groene verbindingen Veluwe-Allemanskampje en Hoekelum-Bennekomse Meent. Het totaal is het groenblauw casco zoals in het Ontwikkelingsplan Buitengebied (2007) is vastgelegd.

Beschouwing plangebied en conclusie

Door Tauw is in 2007 het gehele plangebied ecologisch onderzocht. Daarna zijn er verschillende aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Meest recent is er een mitigatieplan opgesteld voor het kappen van de bomenrij gelijk ten noorden van het bouwblok. Dit bleek een vliegrouete te zijn voor vleermuizen. Hiervoor is nu een alternatief gevonden en deze bomenrij is reeds gekapt.

Er hoeft voor dit wijzigingsplan geen aanvullend ecologisch onderzoek plaats te vinden. De bestemming sluit aan bij de plannen die reeds getoetst is in eerdere fases. Voor het wijzigingsplan zijn voor dit aspect geen belemmeringen te verwachten.

4.5. Water

Beleid/regelgeving

Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling in Wekerom West is in samenwerking met het waterschap de Waterstructuurvisie Wekerom opgesteld (6 okt. 2010, Wareco). De Waterstructuurvisie Wekerom beschrijft ondermeer de uitgangspunten voor het waterhuishoudkundige systeem waaraan de ontwikkeling in Wekerom-West moet voldoen. De waterparagraaf is een beknopte weergave van de uitgangspunten ten aanzien van het waterhuishoudkundige systeem. Voor de uitgangspunten in meer detail wordt verwezen naar de Waterstructuurvisie Wekerom.

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en

Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

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

Hemelwaterbeleid

Schoon hemelwater dient waar mogelijk in de bodem geïnfiltreerd te worden conform 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. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende redenen:

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

De keuze voor een infiltratievoorziening, als ook de uitwerking van de benodigde bergingscapaciteit dient afgestemd te worden met 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 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.

Beschouwing plangebied

Wekerom heeft een maaiveldhoogte variërend van circa NAP +18 meter (m) in het zuidwesten tot maximaal circa NAP +19 m in het noordoosten. Door Wekerom lopen twee beken, de Grote Valkse beek in het zuiden van Wekerom en de Willinkhuizerbeek in het noorden van Wekerom. De beken maken onderdeel uit van een systeem van beken afstromend naar de Gelderse Vallei ten westen van Wekerom en worden gevoed door opkwellend grondwater afkomstig uit de Veluwe. In natte perioden hebben de beken een drainerende werking.

Het freatisch watervoerende pakket wordt gevormd door het bovenste zandpakket. De dikte van het freatische pakket bedraagt circa 20 m en bestaat uit goed waterdoorlatende (opgestuwde, glaciale) rivier- en windafzettingen, bestaande uit grof tot fijn zand. De bovenzijde van het zandpakket is minder doorlatend en bestaat uit fijne eolische zanden (windafzettingen), afgezet gedurende de laatste ijstijd en is zwak humeus en zwak siltig. Plaatselijk kan de bovenzijde leemhoudend zijn. Lokaal komen in Wekerom West ondiepe (<5 m onder maaiveld) waterremmende veen/kleilagen voor met een dikte van enkele decimeters.

Wekerom is gelegen aan de flank van de Veluwe en ligt in de zogenaamde grondwater fluctuatietoneel. Volgens Provincie Gelderland kan, naar verwachting, de stijging van de grondwaterstand in dit gebied lokaal oplopen tot 0,8 m.

Waterhuishouding

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

Het afvalwater zal door middel van de vuilwater riolering afgevoerd worden. Het vuilwaterstelsel van het plangebied takt aan op het bestaande rioleringsstelsel van Wekerom.

Het hemelwater dient overeenkomstig met het hemelwaterbeleid van de gemeente Ede behandeld te worden. Gezien de geringe ontwateringsdiepten in Wekerom tijdens natte perioden kan het hemelwater niet geïnfiltreerd worden in de bodem. Hemelwater afkomstig van

verhardingen wordt in het plangebied in nog te realiseren oppervlakte water geborgen. De waterpartij in het plangebied watert af via de willinkhuizerbeek.

Naast de realisatie van oppervlakte water zal het plangebied ook plaatselijk opgehoogd moeten worden om de minimale ontwateringsdiepte te kunnen garanderen.

Voor de waterberging geldt dat er exclusief de taluds een wateroppervlakte nodig is van 2.625 m² voor de totale ontwikkeling. In de eerste fase van de ontwikkeling moet minimaal de helft tot 2/3 van deze capaciteit gerealiseerd worden; dit komt neer op 1315m² - 1750m² dat binnen de bestemming Groen mogelijk gemaakt wordt. In de tweede fase zal de resterende hoeveelheid (875 m²-1310 m²) gerealiseerd worden.

Naast de realisatie van oppervlakte water zal het plangebied ook plaatselijk opgehoogd moeten worden om de minimale ontwateringsdiepte te kunnen garanderen.

In de uitwerking zal het hoogte ontwerp en het exacte wateroppervlakte vastgesteld en getoetst worden door gemeente Ede.

Uitlogende materialen

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

Conclusie

Het bestemmingsplan Wekerom-West biedt voldoende mogelijkheden voor de waterberging. De exacte uitwerking zal plaatsvinden in de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. Voor het onderliggende wijzigingsplan wordt hier in samenhang met de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte rekening mee gehouden. Voor het wijzigingsplan is geen aanvullend onderzoek nodig en zijn er geen belemmeringen te verwachten.

4.6. Bodem

Beleid/regelgeving

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

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat het college vrijstelling kan verlenen van de onderzoeksplicht bij de verlening van een omgevingsvergunning of een bestemmingswijziging, omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit zijn, 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.

Beschouwing plangebied en conclusie

De locatie ligt in een gebied dat op de Bodemkwaliteitskaart 0-0,5 m-mv en de Bodemkwaliteitskaart 0,5-2 m-mv wordt aangemerkt als een nagenoeg schoon gebied. Hierdoor kan vrijstelling van de plicht tot het uitvoeren van bodemonderzoek verleend worden, mits het terrein niet verdacht is met betrekking tot de aanwezigheid van bodemvervuiling.

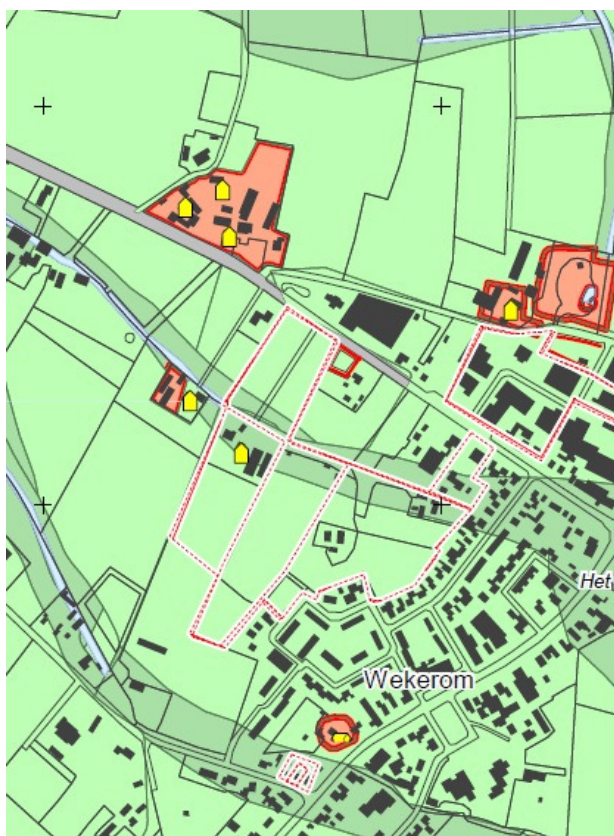
Uit historisch onderzoek zijn geen aanwijzingen voortgekomen die duiden op de aanwezigheid van bodemvervuiling. Er is dan ook geen verplichting tot het laten uitvoeren van bodemonderzoek. Voor het wijzigingsplan zijn voor dit aspect geen belemmeringen te verwachten.

4.7. Archeologie

Beleid/regelgeving

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota steelt 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 (ontwikkelingsgerichte) bestemmingsplan.



Uitsnede archeologisch kaartblad van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (RAAP-rapport 2500).

Beschouwing plangebied

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige plangebied is gebruik gemaakt van in het gebied uitgevoerd archeologisch vooronderzoek¹ en de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (zie figuur).²

Kenmerkend voor Wekerom-West is de relatief lage ligging in een dekzandvlakte met lage dekzandwelvingen. In of in de directe omgeving (straal 200 m) van het plangebied bevinden zich geen terreinen met een archeologische status of bekende vindplaatsen. Wel liggen enkele

¹ ADC Rapport 1103 (2007); ADC Rapport 1324 (2008)

² RAAP-rapport 2500 (2013). Beschikbaar via www.ede.nl

oude erflocaties in de omgeving van het plangebied (rood ingekleurd in de figuur). Dit heeft echter geen consequenties voor de (verwachtings)waarden in het plangebied.

Enkele percelen zijn in het verleden onderzocht op de aanwezigheid van archeologische resten (rood omkaderd in de figuur). In deze percelen zijn boringen verricht. De in de boringen vastgestelde bodemprofielen zijn omgewerkte podzolgronden (noorden) en intacte beekerdgronden (zuiden). Er zijn geen behoudenswaardige vindplaatsen aangetroffen. Uit het veldonderzoek blijkt de van oorsprong natte aard van het gebied en de lage trefkans op archeologische waarden (groene zones in de figuur). Voor een uitgebreide beschrijving van de methoden en resultaten van het onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt woningbouw planologisch-juridisch mogelijk. Het is, gelet op de lage archeologische trefkans, onwaarschijnlijk dat woningbouw in het plangebied archeologische waarden onevenredig zal verstoren. Nader archeologisch onderzoek of een planologische regeling ter bescherming van archeologische (verwachtings)waarden wordt niet noodzakelijk geacht.

De meldingsplicht bij de minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), van een zaak die tijdens graafwerkzaamheden wordt gevonden en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

4.8. Cultuurhistorie

In het wijzigingsplan zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. In het omliggende plangebied, staat aan de Edeseweg in Wekerom een boerderij die in aanmerking komt voor de beschermde gemeentelijke status. De monumentale en cultuurhistorische waarde van deze boerderij is in het kader van het geldende bestemmingsplan “Wekerom-West” onderzocht. De realisatie van vijf aaneengebouwde woningen heeft verder geen invloed op deze boerderij. Het aspect cultuurhistorie levert verder geen belemmeringen op voor het wijzigingsplan.

4.9. Verkeer en parkeren

Auto

In de toekomstige situatie wordt de nieuwe woonwijk voor alle verkeer ontsloten via de Lage Valkseweg. Voor het langzame verkeer is er een tweede ontsluiting mogelijk via de Ring. Op deze manier is het gebied voor het langzame verkeer rechtstreeks aangesloten op de rest van het dorp.

In de eerste fase – wanneer uitsluitend nog het oostelijk deel van het plangebied ontwikkeld is – zal de genoemde verbinding met de Ring tevens toegankelijk zijn voor autoverkeer. De ontsluiting via de Lage Valkseweg wordt pas gerealiseerd in de tweede fase, wanneer ook het westelijk deel van het plangebied ontwikkeld wordt. Wanneer de ontsluiting via de Lage Valkseweg is gerealiseerd, wordt de verbinding met de Ring afgesloten voor autoverkeer.

De wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen. Hierop is een weginrichting gewenst die geschikt is voor een maximum snelheid van 30km per uur. Deze wegen zijn bestemd om direct aan te sluiten op de erven en het accent ligt op verblijven. De snelheidsverschillen tussen langzaam- en snelverkeer zijn relatief beperkt en deze groepen dienen fysiek zoveel mogelijk te worden gemengd. In het wijzigingsplan krijgen erftoegangswegen de bestemming “Verkeer - Verblijfsgebied”.

Fiets

Binnen dit wijzigingsplan zijn er geen utilitaire of recreatieve hoofdfietsroutes aanwezig. Er zijn daarom geen bijzondere voorzieningen voor de fietsers nodig: deze maken van de erftoegangswegen gebruik, gemengd met het autoverkeer.

Parkeren

Wat betreft het parkeren zijn voor Wekerom de vastgestelde normen voor de categorie “overige dorpen” van toepassing. Voor de functies in het plangebied zijn deze als volgt:

Woningen	groter dan 120 m ²	2,10	pp per woning
	81 m ² - 120 m ²	1,90	pp per woning
	kleiner of gelijk aan 80 m ²	1,60	pp per woning

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:

Parkeeroplossing	factor
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 mtr. lengte) met garage	1,3
lange privé-parkeerplaats (min. 10m lengte) zonder carport of garage	1,0
Privé dubbele parkeerplaats (min. 4,5 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

4.10. Geluid

Wetgeving

De Wet geluidhinder bepaalt vereiste zoneringen voor geluid. De Wet geluidhinder bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder, veroorzaakt door onder meer industrie, wegverkeer, spoorwegverkeer en vliegverkeer. De wet richt zich onder andere op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

Beschouwing plangebied

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gezoneerde industrieterreinen of spoorwegen. De aspecten industrie- en railverkeerslawaaï zijn dan ook niet van invloed op de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Wel ligt rond het plangebied een aantal relevante gezoneerde wegen, te weten de Edeseweg en de Lage Valkseweg. De zonebreedte van deze wegen bedraagt 200 meter aan weerszijden van de weg. Hieruit volgt dat het plangebied deels binnen de zone van de Edeseweg en de Lage Valkseweg is gelegen. De akoestische invloed van deze wegen op het totale plangebied is ten behoeve van het moederplan onderzocht (rapport ‘Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï - Bestemmingsplan Wekerom West’ met kenmerk W11.008 van 24 juni 2011).

Onderzoeksresultaten en conclusie

Uit het onderzoek volgt dat de geluidsbelasting ter plaatse van de woningen in fase 1 vanwege het wegverkeer over de Edeseweg en de Lage Valkseweg voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde. De maximale geluidsbelasting ter plaatse van de woningen binnen fase 1 bedraagt 45 dB vanwege de Lage Valkseweg en 37 dB vanwege de Edeseweg.

Voor de overige nabijgelegen wegen, zoals de Koperensteeg, en de interne wegenstructuur binnen het plangebied gaat in de nabije toekomst een 30 km/uur-regime gelden waardoor deze wegen geen wettelijke zone hebben en niet binnen de werkingssfeer van de Wet geluidhinder

vallen. Gezien de geringe verkeersintensiteit is de invloed van deze wegen op de woningen binnen het plangebied verwaarloosbaar klein.

Aangezien wordt voldaan aan de voorkeurswaarde kan met toepassing van de minimale eis uit het Bouwbesluit voor de karakteristieke geluidwering van de gevel worden voldaan aan de norm voor het binnenniveau in de woningen. Het uitvoeren van bouwakoestisch onderzoek in het kader van de bouwaanvraag is dan ook niet nodig.

Voor het onderliggende wijzigingsplan is het niet nodig om aanvullend onderzoek te doen. Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsplan en de realisatie van de woningen.

4.11. Luchtkwaliteit

Wetgeving

Het bevoegd gezag moet bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten de luchtkwaliteit meenemen in de besluitvorming. Maar ook bij bijvoorbeeld het verlenen van vergunningen. In artikel 5.16 Wet milieubeheer staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een direct rol spelen, zoals bij bestemmingsplannen. Wijzigingsplannen zijn niet genoemd in artikel 5.16 lid 2 Wm. Het is voor het onderhavige wijzigingsplan dan niet nodig om rekening te houden met luchtkwaliteitseisen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het nodig zijn om toch rekening te houden met luchtkwaliteitseisen.

Luchtkwaliteitseisen spelen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een dergelijke bevoegdheid, indien aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM10 (fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide) in de buitenlucht.

Beschouwing plangebied en conclusie

Het project Wekerom-West bestaat uit netto circa 120 woningen, waarbij op grond van de berekening zoals genoemd in de Regeling NIBM de toename van het project minder is of gelijk is aan 1,2 mg/m³. Een dergelijke ontwikkeling valt qua omvang rechtstreeks onder de kwantitatieve grenzen van de Regeling NIBM. Dit betekent dat aannemelijk is dat het project niet meer dan 3% bijdraagt aan de concentratie PM10 en NO₂ in de buitenlucht. Nu het project is genoemd in de Regeling NIBM, hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden naar het effect van het project op de luchtkwaliteit.

Daarnaast zijn in de nabije omgeving geen ontwikkelingen voorzien waarbij op grond van de anticumulatieregeling uit het Besluit NIBM rekening moet worden gehouden.

Luchtkwaliteitseisen zijn dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het onderhavige wijzigingsplan.

4.12. Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied liggen volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen risicovolle inrichtingen. Over de wegen in en nabij Wekerom vindt geen relevante hoeveelheid vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsplan en de realisatie van de woningen.

4.13. Veiligheid

Beleid/regelgeving

Om een veilige omgeving te creëren of te behouden zijn erop het gebied van fysieke veiligheid een aantal aspecten waarmee rekening gehouden moet worden. Zo worden eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de openbare wegen 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 in het openbare wegennet zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. In de Handleiding "Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding worden deze eisen beschreven.

Tevens 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. De opkomsttijden zijn gesteld in de Wet veiligheidsregio's met het daarbij behorende Besluit veiligheidsregio's.

Beschouwing plangebied en conclusie

Nieuwe ontwikkelingen zullen worden getoetst aan de Handleiding Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid, het Besluit veiligheidsregio's en het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan. Met ontwikkelingen worden zowel de nieuwbouw- of verbouwplannen bedoeld als de (her)inrichting van het gebied. Het aspect veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van bestemmingsplan Wekerom West.

4.14. Kabels en leidingen

In het plangebied komen geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen voor. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht. Ten behoeve van ontwikkelingen in het plangebied kan worden volstaan met het doen van een Klic-melding voor aanvang van de werkzaamheden.

5. Financiële uitvoerbaarheid

Sinds 1 juli 2008 is het op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om bij een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, indien er op grond van het bestemmingsplan een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro kan worden gerealiseerd.

Er worden geen kosten verhaald in de zin van de Wro. Het plan betreft een gemeentelijke grondexploitatie. Voor dit plan is een apart project geopend, waarmee in de dekking van de kosten wordt voorzien. De gemeente levert bouwrijpe grond, de kosten voor het wijzigingsplan zijn dan ook voor rekening van de gemeente. De financiële uitvoerbaarheid voor het plan is hiermee dan ook geborgd.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Het wijzigingsplan Wekerom, wijzigingsgebied 1, Wekerom-West is opgesteld volgens de standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2008 (SVBP 2008). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de kaart en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend, bij werken met een standaard, is maatwerk noodzakelijk. Vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken en zijn opgenomen in het tweede gedeelte van dit wijzigingsplan. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkmogelijkheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gekozen bestemmingen.

6.2. Planregels

In een wijzigingsplan worden de bestemmingen die op de verbeelding zijn weergegeven voorzien van planregels. In de planregels behorend bij de bestemming is beschreven wat mogelijk is binnen de specifieke bestemming. Hieronder worden de planregels nader toegelicht.

6.2.1. Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige planregels goed te kunnen hanteren.

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Alleen de begrippen die in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik nadere toelichting behoeven zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het wijzigingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de hoogtematen die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

6.2.2. Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is, met uitzondering van enkele speciale regelingen, het volgende stramien gehanteerd:

Bestemmingsomschrijving

Een omschrijving van de functies die bij de bestemming mogelijk zijn.

Bouwregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden.

Gebruiksregels

Planregels waarin is aangegeven welk gebruik specifiek is toegestaan binnen de bestemming, dan wel welk gebruik hierin niet is toegestaan.

Daarnaast komen in sommige bestemmingsregels ook nog de volgende onderdelen voor: Afwijken van de bouwregels, nadere eisen, wijzigingsbepalingen, een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

6.2.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt in elk wijzigingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het wijzigingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning / omgevingsvergunning voor de bouw gebeurd is.

Algemene bouwregels

Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen, zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage.

Algemene afwijking van de bouwregels

In dit wijzigingsplan is een algemene afwijkingsregeling opgenomen, die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het wijzigingsplan.

Algemene gebruiksregels

Een algemene bepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, die alle gebruik van gronden en opstallen verbiedt, dat strijdig is met de aan de gronden gegeven bestemming.

Algemene wijzigingsbevoegdheid

In dit artikel worden de mogelijkheden om bestemmingen te wijzigen. Deze wijzigingsbevoegdheid geldt voor het hele plangebied. De afwijkingsmogelijkheid die uitsluitend geldt voor een bepaalde bestemming, is in het betreffende artikel van die bestemming opgenomen.

Algemene procedureregeling

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de in de planregels opgenomen afwijkingsmogelijkheden.

6.2.4. Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

Bepalingen, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels. Het gebruik van de gronden en opstallen, dat afwijkt van de planregels in het nieuwe plan, kan onder overgangsrecht eveneens worden voortgezet.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het wijzigingsplan aan: Wekerom, wijzigingsgebied 1, Wekerom-West.

6.3. Bestemmingen

Tuin

Deze bestemming laat in principe geen bebouwing toe; de hiervoor aangewezen grond kan slechts als tuin worden gebruikt. Via toepassing van een afwijkingsbepaling is het realiseren van een erker of een aan-/bijgebouw op deze bestemming mogelijk.

Verkeer - Verblijfsgebied

De straten, pleinen en paden die niet onder de hoofdwegenstructuur vallen, zijn in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' geregeld. Binnen deze bestemmingen zijn naast wegen, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden ook groenvoorzieningen, bermen, taluds en sloten toegelaten. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting.

Wonen

Met deze bestemming worden de nieuw te bouwen woningen aangegeven. Binnen het bouwvlak zijn de hoofdgebouwen toegestaan, buiten het bouwvlak mag zogenaamde erfbebouwing (garages, schuurtjes, aan-/uitbouwen) worden opgericht.

Door middel van een aanduiding op de verbeelding wordt het woningtype en de goot- en bouwhoogte aangegeven. In de regels zijn onder andere bouwregels met betrekking tot afstanden tot de zijgevel en diepte van de woning opgenomen.

7. Inspraak en overleg

7.1. Inleiding

Op grond van de Inspraakverordening is het niet nodig om inspraak op een wijzigingsplan te verlenen. Er hoeft dus geen voorontwerpwijzigingsplan ter inzage worden gelegd. Daarnaast is de aanvraag voor het wijzigingsplan in nauw overleg met de gemeente tot stand gekomen dat daarom is besloten om gelijk te starten met een ontwerpwijzigingsplan. Tevens is de verwachting dat de realisatie van de woningen geen impact op de directe omgeving heeft. In het geldende plan is het immers mogelijk om 3 woningen te realiseren.

7.2. Wettelijk vooroverleg

Ingevolge artikel 1.1.1 lid 4 juncto art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg te voeren met waterschappen en die diensten van het Rijk en de provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het geding zijn. Zowel het waterschap Vallei & Eem, het Rijk als de provincie hebben middels een brief (respectievelijk brief van 7 september 2010, kenmerk 144697, brief van 26 mei 2009, kenmerk 200935863-TDi-O en brief van 22 oktober 2009 zaaknummer 2009-018420) aangegeven in welke gevallen zij al dan niet dit zogenaamde wettelijk vooroverleg willen voeren. Gelet op de aard van de bestemmingswijziging is het plan niet aan hen voorgelegd, omdat er derhalve geen sprake is van een waterschaps-, rijks- dan wel een provinciaal belang.

7.3. Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan Wekerom, wijzigingsgebied 1, Wekerom-West heeft van 2 mei 2013 tot en met 12 juni 2013 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan kan dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.

8. Handhaving

8.1. Algemeen

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het wijzigingsplanbeleid. Daarom dienen de planregels van het nieuwe wijzigingsplan 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, 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 worden opgelegd of bestuursdwang worden toegepast.