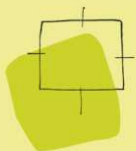


**Bestemmingsplan Maandereng -  
Rietkampen**



VOORONTWERP



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

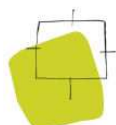


**Bestemmingsplan Maandereng -  
Rietkampen**

V O O R O N T W E R P

29 mei 2009

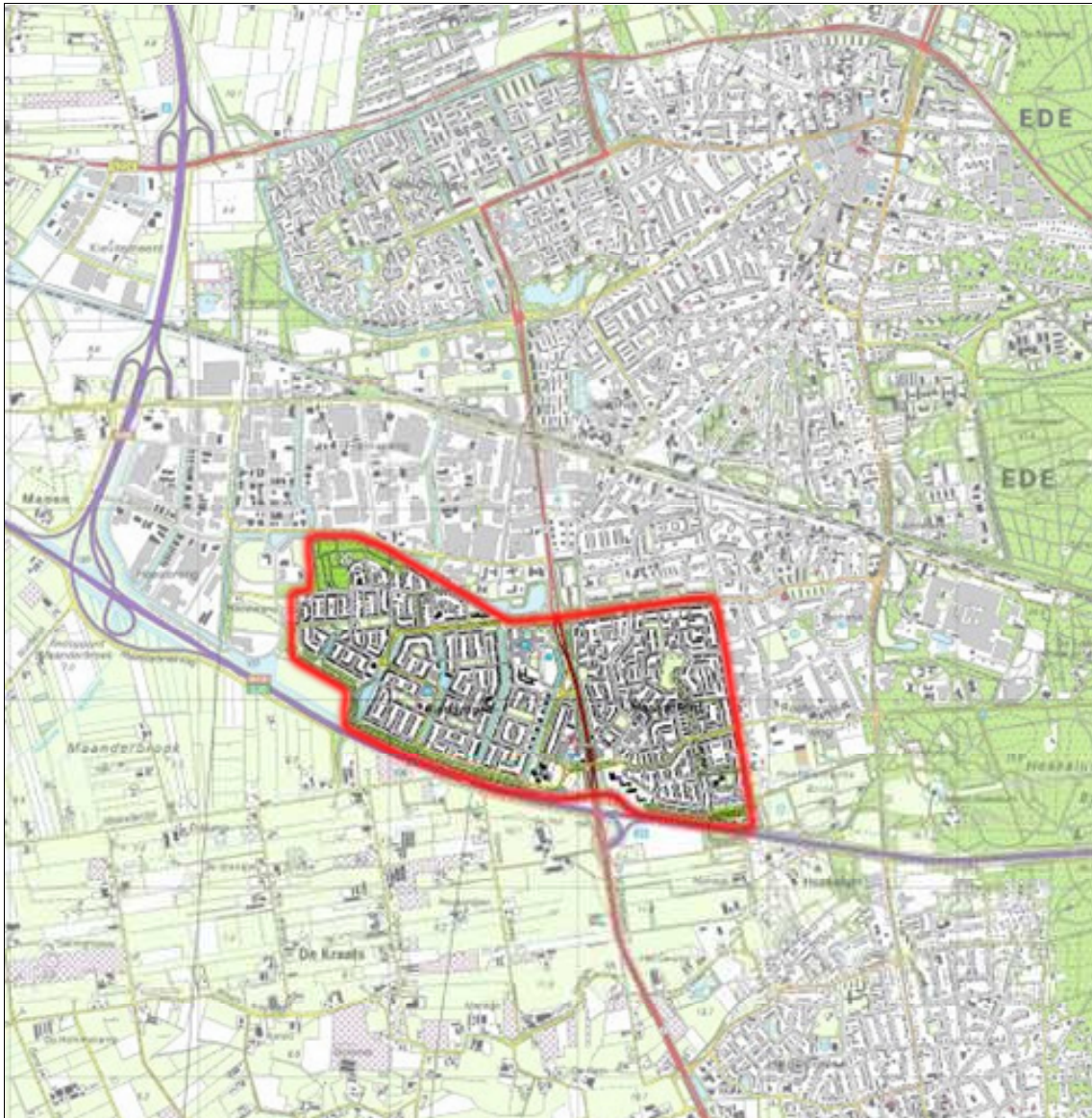
Projectnummer 080.00.02.43.02



Ideeën voor een plek



# Overzichtskaart





# Toelichting



# Inhoudsopgave

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                    | <b>9</b>  |
| 1.1      | Doel  | 9         |
| 1.2      | Leeswijzer  | 9         |
| <b>2</b> | <b>Bestaande situatie, beleid en ontwikkelingen</b> | <b>11</b> |
| 2.1      | Algemeen  | 11        |
| 2.1.1    | Situatie  | 11        |
| 2.1.2    | Beleid  | 12        |
| 2.1.3    | Uitgangspunten voor het bestemmingsplan             | 13        |
| 2.2      | Wonen   | 14        |
| 2.2.1    | Situatie  | 14        |
| 2.2.2    | Beleid  | 14        |
| 2.2.3    | Uitgangspunten voor het bestemmingsplan             | 15        |
| 2.3      | Bedrijven, horeca, detailhandel en voorzieningen    | 15        |
| 2.3.1    | Situatie  | 15        |
| 2.3.2    | Beleid  | 16        |
| 2.3.3    | Uitgangspunten voor het bestemmingsplan             | 17        |
| 2.4      | Maatschappelijke voorzieningen                      | 17        |
| 2.4.1    | Situatie  | 17        |
| 2.4.2    | Beleid  | 17        |
| 2.4.3    | Uitgangspunten voor het bestemmingsplan             | 18        |
| 2.5      | Verkeer en Groen                                    | 18        |
| 2.5.1    | Situatie  | 18        |
| 2.5.2    | Beleid  | 20        |
| 2.5.3    | Uitgangspunten voor het bestemmingsplan             | 20        |
| <b>3</b> | <b>Uitvoerbaarheidsaspecten</b>                     | <b>21</b> |
| 3.1      | Cultuurhistorie                                     | 21        |
| 3.1.1    | Beleid  | 21        |
| 3.1.2    | Situatie  | 22        |
| 3.1.3    | Uitgangspunten voor het bestemmingsplan             | 23        |
| 3.2      | Archeologie   | 24        |
| 3.2.1    | Beleid  | 24        |
| 3.2.2    | Situatie  | 24        |
| 3.2.3    | Uitgangspunten voor het bestemmingsplan             | 26        |
| 3.3      | Flora en fauna en Ecologie                          | 27        |
| 3.3.1    | Beleid  | 27        |
| 3.3.2    | Situatie  | 29        |
| 3.3.3    | Uitgangspunten voor het bestemmingsplan             | 29        |
| 3.4      | Water   | 29        |
| 3.4.1    | Beleid  | 29        |
| 3.4.2    | Situatie  | 31        |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 3.4.3    | Uitgangspunten voor het bestemmingsplan                 | 31        |
| 3.5      | Geluid  | 31        |
| 3.5.1    | Beleid  | 31        |
| 3.5.2    | Situatie  | 32        |
| 3.5.3    | Uitgangspunten voor het bestemmingsplan                 | 32        |
| 3.6      | Bodem   | 33        |
| 3.6.1    | Beleid  | 33        |
| 3.6.2    | Situatie  | 33        |
| 3.6.3    | Uitgangspunten voor het bestemmingsplan                 | 33        |
| 3.7      | Luchtkwaliteit  | 34        |
| 3.7.1    | Beleid  | 34        |
| 3.7.2    | Situatie  | 34        |
| 3.7.3    | Uitgangspunten voor het bestemmingsplan                 | 35        |
| 3.8      | Externe veiligheid                                      | 35        |
| 3.8.1    | Beleid  | 35        |
| 3.8.2    | Situatie  | 36        |
| 3.8.3    | Uitgangspunten voor het bestemmingsplan                 | 37        |
| 3.9      | Gsm-/umts-antennes, kabels en (elektriciteits)leidingen | 37        |
| 3.9.1    | Situatie  | 37        |
| 3.9.2    | Uitgangspunten voor het bestemmingsplan                 | 37        |
| <b>4</b> | <b>Juridische aspecten</b>                              | <b>39</b> |
| 4.1      | Nadere toelichting op de planregels                     | 39        |
| 4.1.1    | Inleidende regels                                       | 40        |
| 4.1.2    | Bestemmingsregels                                       | 40        |
| 4.2      | Bestemmingen  | 41        |
| <b>5</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>                      | <b>45</b> |
| 5.1      | Economische uitvoerbaarheid                             | 45        |
| 5.2      | Planschade  | 45        |
| <b>6</b> | <b>Handhaving</b>                                       | <b>47</b> |
| <b>7</b> | <b>Inspraak en overleg</b>                              | <b>49</b> |

# Inleiding



## 1.1

### **Doel**

De actualisering van de bestemmingsplannen van de gemeente Ede krijgt de komende jaren gestalte, zoals beoogd met het Plan van Aanpak (2004). Maandereng/Rietkampen is het derde bestemmingsplan. Hier is sprake van verouderde bestemmingsplannen die onvoldoende ruimte bieden voor 'reguliere' vraagstukken. Bovendien worden enkele nieuwe ontwikkelingen voorzien, waarvoor een passende planologisch-juridische regeling is vereist. Om die redenen beoogt de gemeente Ede een actualisering van bestemmingsplannen met een éénduidige systematiek. Hiervoor zijn het handboek Digitale bestemmingsplannen gemeente Ede (2005) en een modelbestemmingsplan opgesteld. Daarmee worden zoveel mogelijk uniforme bouw- en gebruiksmogelijkheden geboden binnen Ede, met oog voor de lokale verschillen.

## 1.2

### **Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 komen de bestaande situatie, het beleid en de ontwikkelingen aan bod. Vervolgens zullen randvoorwaarden die dienen te worden gesteld aan ontwikkelingen in hoofdstuk 3 aan de orde komen. Hierbij valt te denken aan voorwaarden die worden gesteld vanuit cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna en ecologie, water, milieu en externe veiligheidsaspecten.

Hoofdstuk 4 handelt over de juridische aspecten zoals een beschrijving van de bestemmingsplanregeling. De overige uitvoerbaarheidsaspecten zoals economische uitvoerbaarheid, handhaving en inspraak en overleg komen respectievelijk in de hoofdstukken 5, 6 en 7 aan bod.



# Bestaande situatie, beleid en ontwikkelingen

# 2

In dit hoofdstuk komt aan bod welke functies in het plangebied aanwezig zijn, wat de te verwachten ontwikkelingen zijn per onderdeel en hoe hiermee omgegaan wordt in dit bestemmingsplan.

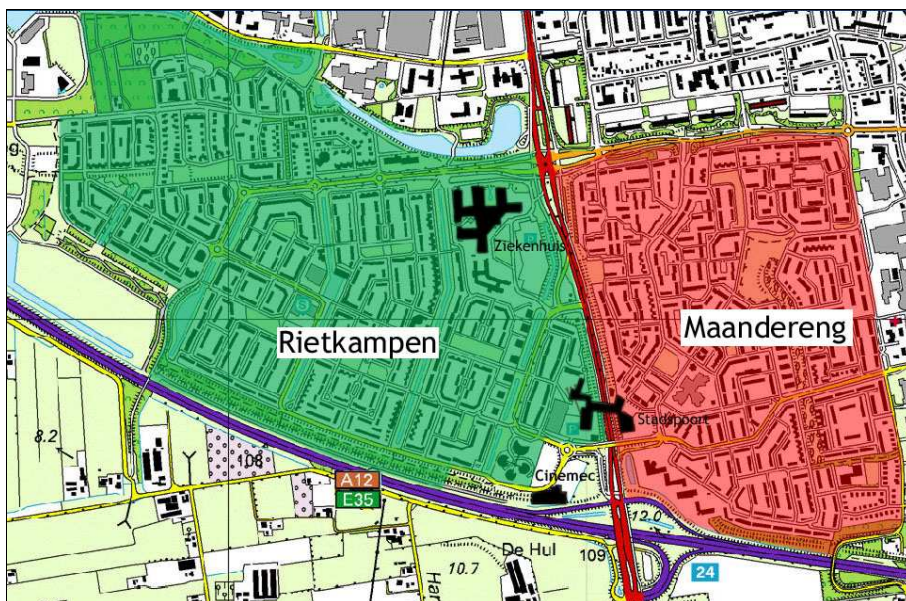
## 2.1

### Algemeen

#### 2.1.1

#### Situatie

De wijken Maandereng en Rietkampen zijn direct ten noorden van de snelweg A12 gelegen. De woonwijken zijn voornamelijk in de jaren 80 (Maandereng) en 90 (Rietkampen) van de vorige eeuw gerealiseerd. Ze hebben dan ook de karakteristieke stedenbouwkundige opzet uit die tijd, met woonerven, veel water en een stevige groenstructuur. Tevens komen in het gebied ook enkele regionale en stedelijke voorzieningen zoals het ziekenhuis 'Gelderse Vallei' voor. Daarnaast is er het winkelcentrum 'de Stadspoort' dat vooral een lokale functie heeft.



Overzicht plangebied

CINEMEC Hoewel het gebied rond het bioscoop- en congrescentrum Cinemec eveneens tot de wijk Rietkampen behoort, is het buiten voorliggend bestemmingsplan gehouden. Voor de recente ontwikkeling rond het Cinemec-terrein is inmiddels een aparte planologisch procedure gestart.

### 2.1.2

#### **Beleid**

Voor de wijk Maandereng is een bestemmingsplan opgesteld met uit te werken bestemmingen. Dit bestemmingsplan is in de loop der tijd uitgewerkt in meerdere uitwerkingsplannen, waaronder:

- Reconstructie aansluitingen Rijksweg A12/Verbreiding viaduct Dr. W. Drees-laan; vastgesteld 3 augustus 1999, goedgekeurd oktober 1999.
- Uitwerkingsplan Cluster 1 Maandereng (1985).
- Verder geldt het Bestemmingsplan Maandereng-Zuid uit 1987. Hierop hebben diverse wijzigingen plaatsgevonden, waaronder:
  - Maandereng-Zuid omgeving Bovenbuurtweg/Jan Voermanstraat (vastgesteld 24 september 1998, goedgekeurd 19 november 1998).
  - Uitwerking Maandereng-Zuid Omgeving Jan Voermanstraat-Poggenbeek-straat (vastgesteld 9 juli 1991, goedgekeurd 20 augustus 1991).
  - Maandereng \_Zuid HVAT Rembrandtlaan (vastgesteld 22 maart 1988).

Het bestemmingsplan Rietkampen is in september 1989 vastgesteld en in april 1990 grotendeels goedgekeurd. Het bestemmingsplan voorzag in de bouw van ongeveer 3400 woningen en bijzondere objecten als een winkelcentrum en een ziekenhuis. Het bestemmingsplan is globaal van aard en de niet-woonbestemmingen dienden in uitwerkingsplannen nader te worden vastgelegd.

Voor Rietkampen gelden thans de belangrijkste plannen:

- Bestemmingsplan Rietkampen, omgeving Laan der VN - Dr . W. Dreeslaan (vastgesteld 21 september 1995, goedgekeurd januari 1996);
- Bestemmingsplan Rietkampen, omgeving Martin Luther King State (1994);
- Bestemmingsplan Rietkampen omgeving Maanderbuurtweg-Lageweideweg.

Een deel van deze plannen zijn globaal van opzet. Een verschil met de huidige geldende regelingen en het nieuwe bestemmingsplan zal zijn dat de huidige plannen gericht zijn op ontwikkeling en het op te stellen bestemmingsplan op beheer van de reeds gerealiseerde situatie.

In het voorliggende bestemmingsplan zal deze veelheid aan plannen worden geïntegreerd.

TOEKOMSTVISIE  
RUIMTELIJK VEELZIJDIG

In de toekomstvisie (2003) van de gemeente Ede zijn de volgende doelen geformuleerd:

- zorgen dat er voldoende ruimte is om te wonen en te werken en dat er een aantrekkelijke en veilige woon- en werkomgeving is;
- een stadsstructuur ontwikkelen, die de beschikbare ruimte optimaal benut en die zo functioneel mogelijk is.

Ede heeft zich altijd ontwikkeld vanuit meerdere centra. Ook in de toekomst zal dat het geval zijn. De Stadspoort en omgeving zal zich verder ontwikkelen als stedelijk centrum voor de het uitgaan, de avondhoreca, en kantoren. De regio Wageningen-Ede-Rhenen-Veenendaal (WERV) streeft naar een goede openbaarvervoersverbinding tussen de gemeenten. Prioriteit heeft een snelle comfortabel verbinding met een hoge frequentie tussen Ede en Wageningen en een verbinding met Veenendaal waarbij zowel het station Ede-Wageningen als het ziekenhuis Gelderse Vallei aangedaan worden. Deze gewenste hoogwaardige openbaar vervoersverbinding is tot stand gekomen in de vorm van de vallei-lijn (buslijn 88) die door het plangebied loopt. De verbinding zorgt voor een frequente verbinding (op werkdagen overdag zes keer per uur) tussen Wageningen, ziekenhuis de Gelderse Vallei en station Ede-Wageningen.

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben in juni 2005 het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. De provincie hanteert daarin een ruimtelijke hoofdstructuur, gericht op het stimuleren van krachtige stedelijke netwerken en kwaliteitsverbetering van het Gelderse landschap. De volgende hoofdlijnen zijn van belang voor dit bestemmingsplan:

STREEKPLAN GELDERLAND  
2005

- regio's en gemeenten kunnen in grotere vrijheid bepalen hoe zij de ruimte voor wonen en werken in hun gebied willen verdelen. Het beleid is meer gericht op de kwaliteit van het woningbestand dan op de kwantiteit;
- Ede is samen met Wageningen, Veenendaal en Rhenen onderdeel een Stedelijk netwerk. Het rond het station Ede-Wageningen is aangewezen als stedelijk knooppunt, waar overigens nog wel een inspanning te leveren valt. Binnen het Stedelijk netwerk en specifiek de stedelijke knooppunten dienen bedrijven, kantoren en voorzieningen van regionaal belang, zich te vestigen.

### 2.1.3

#### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

- behoud van het aantrekkelijke (woon-)klimaat in het plangebied;
- het versterken van het uitgaans- en voorzieningen knooppunt.

## 2.2

### Wonen

#### 2.2.1

##### Situatie

De wijken Rietkampen en Maandereng hebben met name een functie als woonwijk. Binnen de wijk Rietkampen komen vooral grondgebonden eengezinswoningen voor. Het overgrote deel (circa 90%) van de woningen bestaat uit koopwoningen. Het merendeel hiervan is gebouwd in de vorm van rijtjeswoningen. Daarnaast is er nog een klein aandeel appartementen en bejaardenwoningen.

In de wijk Maandereng bestaat ongeveer 60% van de woningvoorraad uit koopwoningen en de rest uit huurwoningen. Ook hier zijn de woningen voornamelijk gebouwd in de vorm van rijtjeswoningen. Daarnaast is er ook een aanzienlijk deel etagewoningen en twee-onder-een-kapwoningen (samen circa 30%).



#### 2.2.2

##### Beleid

Gezien de uitkomsten van het nieuwe Woningbehoefte onderzoek, (WBO) is de aanbeveling, om het woningbouwprogramma bij te sturen in de richting van minder dure woningbouw. Er zal onder meer ingezet moeten worden op woningen voor jongeren, waaronder studentenhuishuizing. Een deel van de woningvoorraad dient geschikt te zijn, zonder direct exclusief bestemd te zijn, voor ouderen en gehandicapten.

WOONBELEID MET  
KWALITEIT

Met de nota 'Woonbeleid met kwaliteit' heeft de provincie een omslag gemaakt van kwantiteit (contingenten) naar kwaliteit. Met deze nota is de behoefte per woonmilieu leidraad geworden. Er wordt meer gekeken welke bevolkingsgroepen behoefte hebben aan woonruimte: starters, mensen met een laag inkomen en senioren. De gemeente en de provincie hebben hierover, in het kader van het kwalitatief woonprogramma, afspraken gemaakt.

### 2.2.3

#### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

- Bij woningen is een aan huis verbonden beroep mogelijk met een maximaal ruimtegebruik van 50 m<sup>2</sup>.

### 2.3

#### **Bedrijven, horeca, detailhandel en voorzieningen**

##### 2.3.1

#### **Situatie**

De meest in het oog springende voorziening van de wijk is het wijkwinkelcentrum Stadspoort. Dit winkelcentrum is deels over de Dr. Willem Dreeslaan heen gebouwd.



Winkelcentrum 'Stadspoort'

In dit winkelcentrum zijn winkels gevestigd voor de dagelijkse goederen en aanvullende (dagelijkse) voorzieningen en dienstverlening als een kapper en horeca.

Binnen het plangebied komen slechts twee bedrijven voor. Aan de Dr. Willem Dreeslaan bevindt zich het tankstation 'BP Rietkampen'. Aan de Erasmusstate is eveneens een bedrijf gevestigd. Verder zijn er verdeeld over de wijk enkele klein nutsgebouwtjes aanwezig.

BEDRIJVEN

Tenslotte bevindt zich aan de noordzijde van de Stadspoort een apotheek op de begane grond. Boven de apotheek bevindt zich een gestapeld wooncomplex.

### 2.3.2

#### **Beleid**

Ede heeft de ambitie om een voldoende gevarieerd aanbod aan werkgelegenheid, welke is toegesneden op de kwaliteiten van de beroepsbevolking, te bieden. Tevens dient er een aantrekkelijk aanbod van voorzieningen voor inwoners en bezoekers te zijn.

In het gemeentelijk beleid wordt voornamelijk ingezet op de sectoren:

- detailhandel en vrijetijdsbesteding: versterken van het centrum van Ede als winkelgebied voor recreatief winkelen en het ontwikkelen van de Stadspoort en omgeving ten behoeve van vrijetijdsbesteding;
- toerisme en recreatie: professionalisering en opwaardering van het verblijfs- en vermaakaanbod;
- zakelijke en niet-commerciële dienstverlening: uitbouwen van activiteiten in de financiële, zakelijke en ICT-dienstverlening, niet commerciële instellingen en overige kantoorfuncties;
- food-valley: het faciliteren van ruimte voor de uitbouw van het regionale kenniscluster in life sciences en het inzetten op toegepaste kennisontwikkeling, hoogwaardige productieactiviteiten en kantoorgebonden activiteiten;
- logistiek met toegevoegde waarden: opwaarderen van de transport- en distributiesector naar logistieke activiteiten.

In aanvulling op het huidige snelwegmilieu voor kantoren bij de Edese Maan- en Stadspoort is een verdere reservering voor ruimte voor kantoren gewenst aan de randen bij de afrit voor de A12. Hierbij wordt gedacht aan units van 1.500 - 3.000 m<sup>2</sup> voor industrie, handel/logistiek/ zakelijke en financiële diensten. Dit moet wel in regionaal perspectief bekeken worden.

NOTA DETAILHANDEL  
(2004)

De Nota detailhandel is een nadere uitwerking van de nota Economie in Ede. De nota stelt dat buiten het centrum van Ede een ruim aanbod aan detailhandel is. Dit is ongunstig voor de koopkrachtbinding. Het beleid van de gemeente Ede zet daarom in op het versterken van een beperkt aantal winkelcentra buiten het centrum. Voor de overige detailhandelsvestigingen en winkelcentra zal een terughoudend beleid gevoerd worden.

In het plangebied wordt ingezet op het concentreren van de detailhandel aan de Stadspoort. Dit zal een centrum voor de dagelijkse voorzieningen moeten zijn en blijven. Het voorzieningenniveau voor wat betreft de detailhandel mag hierbij het wijkniveau niet overstijgen. Binnen Ede is geen ruimte voor nieuwe locaties voor grootschalige detailhandel.

### 2.3.3

#### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

- Het bestaande winkelcentrum zal positief bestemd waarbij er enige uitwisseling tussen de detailhandel en aanvullende dienstverlening en horeca mogelijk is.
- De aanwezige bedrijven krijgen een bedrijfsbestemming.
- De nutsgebouwtjes in het plangebied zal worden voorzien van een aparte bestemming 'Bedrijf-nutsvoorziening'.
- De apotheek zal als dienstverlenend bedrijf worden bestemd.

### 2.4

#### **Maatschappelijke voorzieningen**

##### 2.4.1

###### **Situatie**

In het gebied zijn meerdere bovenwijkse maatschappelijke voorzieningen gevestigd zoals het ziekenhuis De Gelderse Vallei en de brandweer. Tevens zijn er diverse voorzieningen voor de wijk zelf zoals scholen, medisch centrum, sporthal en een filiaal van de bibliotheek.

Nabij het winkelcentrum Stadspoort is een buurtcentrum en een peuterspeelzaal gevestigd.

##### 2.4.2

###### **Beleid**

De maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zullen zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Bij het ziekenhuis vinden regelmatig uitbreidingen plaats. Veelal met behulp van vrijstellingsplannen. De vergunde uitbreidingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

Verwacht wordt dat ook in de toekomst uitbreiding van het ziekenhuis wenselijk kan zijn. Echter op dit moment bestaan er geen concrete plannen. Het voorliggende bestemmingsplan biedt daarom geen directe mogelijkheid voor uitbreiding van het ziekenhuis. Voor een (grootschalige) uitbreiding van het ziekenhuis in de toekomst zal dan ook een aparte procedure doorlopen moeten worden.

Verder zal de brandweerkazerne worden uitgebreid. Deze ontwikkeling past binnen de geldende plannen of er is reeds een procedure voor doorlopen.

### 2.4.3

#### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

De bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn in dit bestemmingsplan positief bestemd. Er is hierbij onderscheid gemaakt in de aard van de voorzieningen (zorginstelling, onderwijs, religie, sport en brandweerkazerne).

Bij het bestemmen van de maatschappelijke functies zijn in uitvoering zijnde uitbreidingen (van onder andere de brandweerkazerne) meegenomen. Verder zijn er slechts beperkte mogelijkheden voor toekomstige uitbreiding van deze functies bij recht opgenomen.

### 2.5

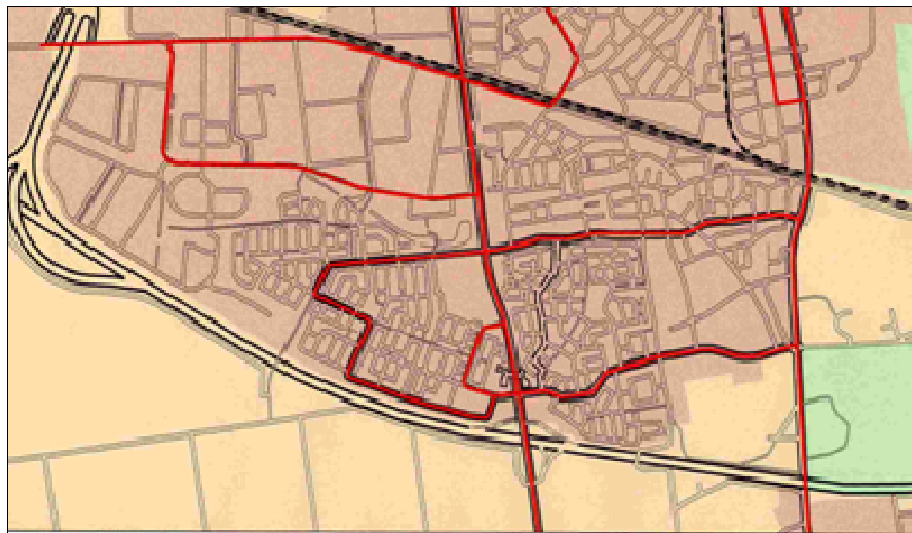
#### **Verkeer en Groen**

##### 2.5.1

##### **Situatie**

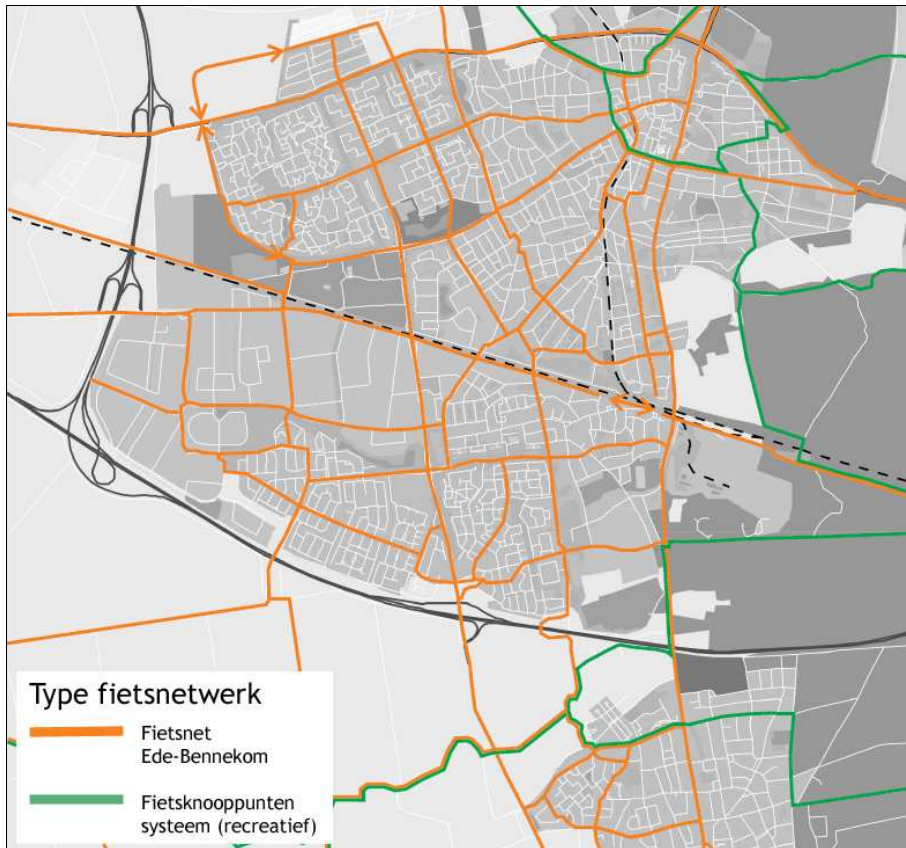
VERKEER

In de Rietkampen vormt de Laan van de Verenigde Naties voor de lokale ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer in de wijk. Deze laan vormt een lus door de wijk en ontsluit in het oosten de wijk via de Dr. W. Dreeslaan. Voor het langzame verkeer zijn er aan de noord-, west- en zuidzijde verbindingen met de omliggende bedrijven terreinen en een fietsbrug over de A12. Door het gebied lopen verder diverse erftoegangswegen.



Uitsnede kaart met gebiedsontsluitingswegen binnen bebouwde kom (Bron: GVVP 2)

De wijk Maandereng wordt lokaal ontsloten via de Jan Tooroplaan en de Frans Halslaan - Zandlaan. De wijk heeft meerdere verbindingen voor zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer met de omliggende wijken.



Fietsnetwerk Ede Bennekom (Bron: Actieprogramma Fiets 2008-2011)

In het vastgestelde 'Actieprogramma Fiets 2008-2011' is het fietsnetwerk conform bovenstaande kaart vastgesteld. De verbindingen richting het centrum, het station, de bedrijventerreinen, Bennekom en het Binnenveld vormen hierbij belangrijke structuren.

De wijken Rietkampen en Maandereng worden gekenmerkt door straten met veel privaat groen in de vorm van tuinen. Verspreid over de wijk komt openbaar groen voor.

GROEN

De Rietkampen ken met name aan de noord- en westkant belangrijke parkachtige groenstructuren. Deze scheiden de wijk van de omliggende bedrijventerreinen. De wijk wordt in het zuiden afgeschermd van de A12 door een geluidswal die tevens functioneert als groen uitloopgebied.

Centraal in de Maandereng loopt langs de Jan Steenlaan de belangrijkste openbaar groenstructuur van de wijk. In het zuiden wordt de wijk gescheiden van de A12 door een brede groenstrook. Langs de Dr. W. Dreeslaan ligt een verhoogde wal die de wijk beschermt tegen het verkeerslawaaï.

### **2.5.2**

#### **Beleid**

Het beleidskader wordt gevormd door het Gemeentelijk verkeer en vervoersplan (GVVP 2005). In het kader van dit bestemmingsplan zijn er ontwikkelingen op het gebied van verkeer en groen.

Omwille van de ruimtelijke ontwikkeling van Valley Center aan de Laan der Verenigde Naties (net buiten het plangebied) is de ontsluiting op de Willy Brandtlaan geoptimaliseerd door enkele verkeersveiligheids- en doorstromingsmaatregelen. Tevens zal het fietspad aan de westzijde van de Willy Brandtlaan worden doorgetrokken tot aan de rotonde met de laan der VN.

Ten behoeve van een betere doorstroming is de A12 tussen Ede en Veenendaal begin 2009 verbreed.

### **2.5.3**

#### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

De belangrijke ontsluitingswegen die deel uitmaken van de vastegestelde Hoofdwegenstructuur (gebiedsontsluitingswegen met een regiem van 50km/h) zijn in het bestemmingsplan bestemd als 'verkeer'. De overige straten (erftoegangswegen met een beperkt ontsluitende verkeersfunctie) en openbare parkeerplaatsen, vallen in de bestemming 'Verkeer en verblijfgebied'.

Parkeren ten behoeve van de voorzieningen zoals het ziekenhuis moeten op eigen terrein worden opgelost. De parkeerruimte wordt dan ook binnen de hoofdbestemming medebestemd.

De belangrijke fietspaden, die deel uitmaken van het fietsnetwerk zijn eveneens in de bestemming 'Verkeer en verblijfgebied' opgenomen. Overige (fiets)paden en toegangsweggetjes zijn veelal ondergeschikt aan de hoofdbestemming en maken daarom deel uit van de doeleinden van andere bestemmingen.

Het groen in de wijk is op vergelijkbare wijze bestemd. De belangrijkste groenstructuren zijn als zodanig bestemd. Het overige groen, zoals bermen en slootkanten, is opgenomen in de doeleinden van de andere bestemmingen.

# Uitvoerbaarheids- aspecten

# 3

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water, milieuaspecten en kabels en leidingen. Per onderdeel worden het beleid en de regelgeving weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de consequenties voor het bestemmingsplan.

## 3.1

### Cultuurhistorie

#### 3.1.1

##### Beleid

In het vigerende cultuurhistorische beleid zijn grofweg twee richtingen te onderscheiden. Enerzijds het traditionele objectgerichte beleid, vooral gericht op het zichtbaar maken en in stand houden van concrete cultuurhistorische waarden. Anderzijds is er het gebiedsgerichte beleid. Dit is vooral gericht op de inzet van cultuurhistorie als leidraad en inspiratiebron voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor het behoud van historische gebouwen of delen van kernen die van nationaal belang zijn, is de Monumentenwet van kracht.

MONUMENTENWET

Voor het behoud van historische gebouwen van lokaal belang is de Monumentenverordening Ede 1998 van kracht. Op grond hiervan kunnen gebouwen en hun directe omgeving of delen van kernen worden aangewezen als gemeentelijk monument of van gemeentewege beschermd gezicht.

MONUMENTEN-  
VERORDENING EDE 1998

De Nota Belverdere is een interdepartementale nota van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en het Ministerie van Verkeer en Waterstaat over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichtingsopgave zijn de culturele identiteit en het behouden van de daarmee samenhangende regionale verscheidenheid. Er moet bij de inrichting meer gebruik worden gemaakt van streekeigen elementen.

NOTA BELVERDERE

Als uitwerking van de Nota Belverdere is de provinciale Nota Belvoir (2) vastgesteld. Hoofduitgangspunt voor cultuurhistorie is 'behoud door ontwikkeling'.

NOTA BELVOIR

Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht, dat omgaan met cultuurhistorische kwaliteiten niet inhoudt het bevroren van ontwikkelingen, maar juist het omgaan met ontwikkelingen, zodanig dat de cultuurhistorische gegevens worden ingepast, waarbij ze beleefbaar blijven of juist worden. Het is een ontwikkelingsgericht beleid, waarbij de cultuurhistorie als kernkwaliteit een volwaardige rol speelt bij de duurzame inrichting en ontwikkeling van onze leefomgeving.

De gemeentelijke nota Cultuur (2006) continueert het objectgerichte beleid, erkent de rol van cultuurhistorisch erfgoed als indicator van de plaatselijke identiteit en bepleit de inzet ervan als leidraad en inspiratiebron voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

### **3.1.2**

#### **Situatie**

Van bewoning in het plangebied is pas echt sprake vanaf de late middeleeuwen, wanneer de buurschap (of 'buurt') Maanen wordt gesticht. De aankoop van de buurtgrond in 1326 van de graaf van Gelre is hiervan het formele begin.

Door de komst van kunstmest ver in de 19de eeuw liep de behoefte aan woeste gronden terug, en daarmee de behoefte aan een instantie zoals de buurschap, die het gebruik van deze gronden regelde. De buurtgronden werden dan ook langzaam verkocht. De buurschap Maanen werd als zodanig in 1911 opgeheven.

Aansluitend op de uitvoering van het nieuwe wegenstructuurplan uit 1964 werd in de jaren tachtig van de 20ste eeuw een nieuwe woonwijk Maandereng gebouwd. Met de bouw werd gestart in 1980. In het voorjaar van 1989 werd gestart met de bouw van de wijk Rietkampen. Tussen Maandereng en Rietkampen is het winkelcentrum De Stadspoort gebouwd.

In overeenstemming met vigerend landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid moet worden gestreefd naar behoud van de cultuurhistorische elementen en deze te hanteren als uitgangspunt voor nieuwe en toekomstige ontwikkelingen om zodoende de lokale, cultuurhistorische identiteit te waarborgen.

Bij het bestemmingplan is het uitgangspunt kortom: het inventariseren, integreren en in stand houden van cultuurhistorische waarden in het plangebied en het bieden van een vitaal, maar duurzaam toekomstperspectief.

Samenvattend gaat het in het plangebied om de volgende cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren:

#### **Rijksmonumenten:**

In de zin van de Monumentenwet 1988 is geen enkel object binnen de plangrens aangewezen als beschermd rijksmonument.

#### Gemeentelijke monumenten:

In de zin van de Monumentenverordening Ede 1998 zijn drie complexen binnen de plangrens aangewezen als beschermd gemeentelijk monument:

- Boerderijcomplex 'Klein Hees', Prof. Oudpark 72 (v.h.: Maanderbuurtweg 9).
- Boerderijcomplex 'De Lange Weide', Langeweideweg 22-24-26.
- Boerderijcomplex 'Groot Haverkamp', Erasmusstate 87 (v.h.: Maanderbuurtweg 15).



Boerderijcomplex 'Groot Haverkamp' en 'De Lange Weide'

#### Beeldbepalende panden:

In de zin van de Monumentenverordening Ede 1998 is geen enkel object binnen de plangrens aangewezen als beschermd beeldbepalend pand. In de "Monumenten-inventarisatie Gemeente Ede" zijn géén andere objecten binnen de plangrens geïnventariseerd die mogelijk nog in aanmerking komen als beeldbepalend pand.

#### Diverse (historisch-geografische) structuren;

Als bewaard gebleven historische lijn- en vlakelementen zijn van belang:

- De Bovenbuurtweg (oostelijke plangrens);
- het oostelijke deel van de Frans Halslaan (herinnering zuidgrens buurschap Maanen);
- de zandrug in het noordwestelijke deel van het plangebied met daarin gelegen restant van de Maanderbuurtweg, thans Lange Parkpad;
- de Langeweideweg en Dirkeweideweg (herinnering wegenpatroon buurschap Maanen).

#### 3.1.3

#### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

Monumenten hoeven niet via een bestemmingsplan te worden beschermd, deze zijn al middels de Monumentenwet en gemeentelijke monumentenverordening beschermd. Historisch-geografische elementen met een cultuurhistorische waarde zullen door middel van de gegeven bestemmingen 'groen' (zandrug) en 'verkeer' (relicten of herinnering aan wegenpatroon) in stand gehouden worden.

## **3.2**

### **Archeologie**

#### **3.2.1**

##### **Beleid**

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen gronden rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn:

1. het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming;
2. het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en
3. 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 het Verdrag van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologie-beleid in Ede' (2003).

#### **3.2.2**

##### **Situatie**

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2 en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede. Binnen het plangebied zijn twee categorieën archeologisch waarden van belang:

- a. Te verwachten archeologische waarden,
- b. Bekende archeologische waarden.

##### **Te verwachten archeologische waarden**

Op figuur 'Gemeentelijk archeologische verwachtingskaart' is de archeologische verwachting van het gehele bestemmingsplangebied weergegeven. Deze verwachting hangt nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologi-

sche eigenschappen van het gebied, gesteldheid en (tot op zekere hoogte de) intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

De noordwestelijke en oostelijke rand van het plangebied zijn gelegen op een (gordel)dekzandrug. De kans dat bij graafwerkzaamheden in deze gebieden op archeologische resten gestuit wordt, is groot. Dit geldt voor archeologische resten uit alle perioden. Eventueel aanwezige archeologische resten zijn hier (vermoedelijk) afgedekt door een esdek en daardoor goed geconserveerd. Vanuit het zuiden loopt een tweede (dekzand)rug het centrum van het plangebied in. Ook in dit hoger gelegen deel van het plangebied is de trefkans op archeologische resten groot. Eventueel aanwezige archeologische resten zullen zich hier echter minder diep beneden maaiveld bevinden, omdat zij niet zijn afgedekt door een esdek. Realisatie van de bestaande bebouwing zal in dit deel van het gebied een groter vernietigend effect op archeologische waarden hebben gehad.

In het grootste deel van het plangebied is de trefkans op archeologische resten klein, omdat het een lager gelegen vlakte betreft. Het is onwaarschijnlijk dat mensen in het verleden zich hier gevestigd hebben, terwijl in de directe omgeving beter geschikte locaties voor bewoning aanwezig waren.

#### **Bekende archeologische waarden**

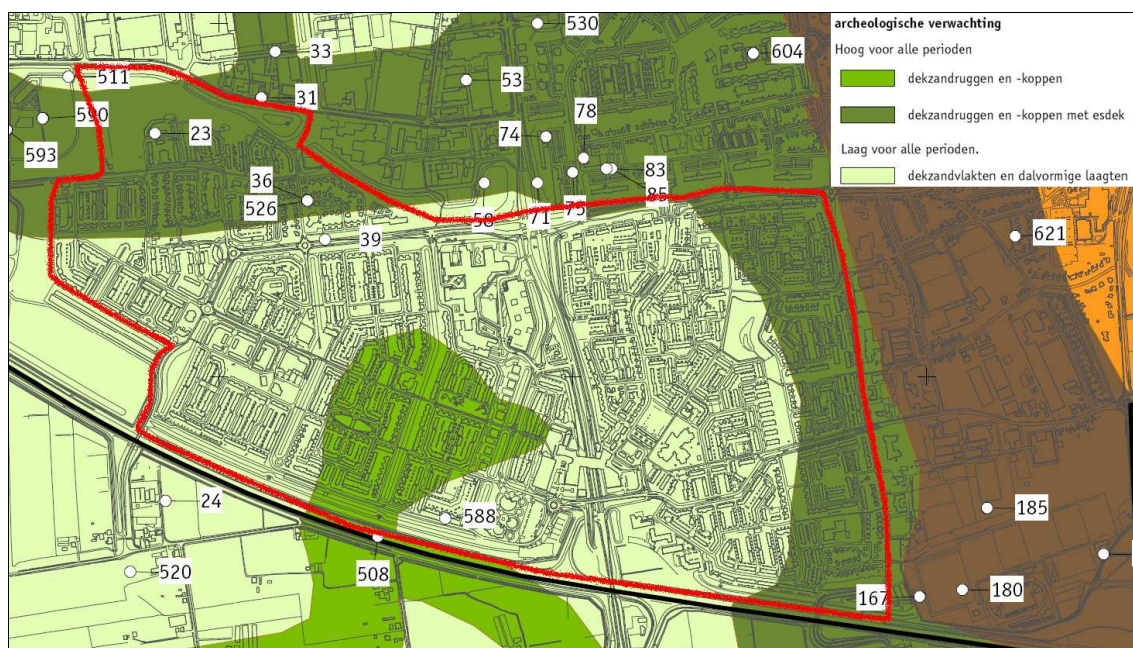
In het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen AMK-terreinen (terreinen met een archeologische status). In en in de directe omgeving van het plangebied (straal 250 m) is een twintigtal archeologische vindplaatsen bekend. Dit zijn meldingen van toevalsvondsten door Edese amateurarcheologen, maar er zijn ook vindplaatsen die in de loop der jaren tijdens archeologisch onderzoek aan het licht zijn gekomen.

Op de kaart 'Gemeentelijk archeologische verwachtingskaart' is te zien waar de bekende archeologische vindplaatsen (genummerd op de kaart) zich, in en om het plangebied, ongeveer bevinden.

Op de gordeldekzanden in het oosten van het plangebied bevinden zich twee vindplaatsen die duiden op de aanwezigheid van een nederzetting uit de periode Neolithicum tot en met Middeleeuwen (5300 voor Chr. - 1500 na Chr., nrs. 167 en 180).

Op de oost-westlopende dekzandrug in het noorden van het plangebied, met een hoge archeologische verwachting, zijn de meeste vindplaatsen bekend. In het noordoosten zijn met name nederzettingsresten uit de IJzertijd en Romeinse tijd aangetroffen (800 voor Chr. - 450 na Chr., nrs. 58, 71, 75, 78, 83 en 85). In het noordwesten zijn (nederzettings)resten uit de hele periode tussen het Mesolithicum en de Late Middeleeuwen (nrs. 39, 36, 526, 23, 31 en 33).

Net buiten het plangebied, op bedrijventerrein De Vallei, is een nederzittings-areaal uit de Prehistorie aan het licht gekomen. Met name in de IJzertijd moet dit gebied bewoond zijn geweest (nrs. 511, 590 en 593). De aan de zuidrand van het plangebied zichtbare vindplaatsen nrs. 24 en 508 betreffen losse vondsten van neolithische bijlen. Nadere gegevens over vindplaats 588 ontbreken vooralsnog.



Gemeentelijk archeologische verwachtingskaart (Bron: RAAP bv)

### 3.2.3

#### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

Het onderhavige bestemmingsplan is in essentie een conserverend plan. Ontwikkelingen zijn slechts op bescheiden schaal en veelal onder voorwaarden mogelijk. De bekende en te verwachten archeologische waarden worden derhalve niet direct bedreigd.

TE VERWACHTEN  
ARCHEOLOGISCHE  
WAARDEN

Aan de gronden met een hoge archeologische verwachting (donkere groene delen op de kaart) is om onevenredige aantasting van archeologische te voorkomen, conform gemeentelijk archeologiebeleid een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend, met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel.

Eventuele ontwikkelingen dieper dan 30 cm beneden maaiveld en met een oppervlak groter dan of gelijk aan 250 m<sup>2</sup> kunnen op grond van het opgenomen vergunningstelsel alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

Binnen de dubbelbestemming kan dit aanvullend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk zijn indien aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

De bekende vindplaatsen van archeologische resten zijn op de kaart aangegeven met getallen. De ligging (coördinaten) en begrenzing (oppervlak en diepte) van de in het plangebied bekende archeologische waarden zijn niet exact (in meters) bekend. Het is bovendien niet duidelijk of de vindplaatsen nog intact zijn en of de vindplaatsen als behoudenswaardig zouden moeten worden aangemerkt.

BEKENDE  
ARCHEOLOGISCHE  
WAARDEN

De meeste bekende archeologische waarden zijn gelegen te midden van gronden met een hoge archeologische verwachting. Omdat voor deze gronden al een beschermende planologische regeling in het onderhavige plan geldt, is ervoor gekozen voor de bekende archeologische waarden geen aparte regeling in het plan op te nemen.

### **3.3**

## **Flora en fauna en Ecologie**

### **3.3.1**

#### **Beleid**

De natuurwaarden worden op twee wijzen beschermd:

- Door middel van de soorten bescherming (Flora- en faunawet).
- Door de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998).

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. 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.

De beschermde gebieden bestaan uit de Ecologische Hoofdstructuur, de Natura 2000-gebieden: de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden en Beschermde natuurmonumenten.

De ambitie is om in 2018 de beoogde omvang van de PEHS in Gelderland te hebben gerealiseerd. De PEHS is sterk ruimtelijk structurerend en bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit op provinciaal niveau. Ze maakt daarom onderdeel uit van het groenblauwe raamwerk.

PROVINCIALE  
ECOLOGISCHE HOOFD-  
STRUCTUUR (PEHS)

Het hoofddoel van het ruimtelijke beleid voor de PEHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken.

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.

De plannen voor de (landelijke) ecologische hoofdstructuur zijn door de provincie Gelderland nader uitgewerkt in een gebiedsplan. In dit plan is een nauwkeurige begrenzing opgenomen van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Op perceelsniveau zijn vervolgens natuurdoelstellingen uitgewerkt, waarnaar wordt gestreefd en is het bijbehorende instrumentarium (financiering volgens Programma Beheer) beschreven.



Uitsnede Themakaart Ecologische Hoofdstructuur (Provincie Gelderland)

### 3.3.2

#### **Situatie**

Binnen een straal van vier kilometer van het plangebied liggen de natura 2000 gebieden 'Bennekomse Meent' en de Veluwe (respectievelijk ten zuiden en ten oosten van het plangebied). Beide maken onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, zoals die in het Streekplan Gelderland 2005 is vastgelegd.

### 3.3.3

#### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

In het plan worden geen nieuwe ontwikkelingen bij recht worden toegestaan. Er hoeft dan ook geen toets in het kader van de effecten op de flora en fauna gedaan te worden.

### 3.4

#### **Water**

##### 3.4.1

#### **Beleid**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen, een waterparagraaf te worden opgenomen, van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen voor het grondwater en voor het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Begin 2001 ondertekende het Rijk, het IPO, de VNG en de Unie van waterschappen de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen, die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, de bodemdaling en de zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in, dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

WATERBELEID 21E EEUW

Bij de trits 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

WATERHUISHOUDINGSPLAN  
GELDERLAND (WHP-3)

In het Waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP-3) wordt een uitwerking gegeven van het Waterbeleid 21e eeuw voor de periode 2005 tot 2009. Het plan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur in Gelderland goed te benutten. Daarnaast staan er maatregelen in die overstromingen en watertekort moeten voorkomen.

Stedelijke ontwikkelingen en stedelijke herinrichting en herstructurering dienen 'waterneutraal' te zijn en worden benut om het watersysteem, waar nodig, op orde te brengen en te verduurzamen. Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem.

WATERSCHAP VALLEI & EEM

Voor het Waterschap Vallei & Eem heeft dit geleid tot de volgende concrete activiteiten: het opstellen van een watervisie voor het beheersgebied, invulling geven aan de watertoets om ruimtelijke plannen te beoordelen op waterhuishoudkundige effecten, het vastleggen van normen voor wateroverlast en het realiseren (bestemmen) van ruimte voor water.

WATERPLAN 2008 - 2012

Het gemeentelijk beleid op het gebied van water is beschreven in het Waterplan 2008 - 2012. Dit plan is een gezamenlijk product van de gemeente Ede, het Waterschap Vallei & Eem, de provincie Gelderland en het Waterleidingbedrijf Vitens. Het waterplan van Ede is in 2008 vastgesteld. In dit waterplan zijn onder meer concrete doelen ten aanzien van hemelwater en grondwater geformuleerd. 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  
(2007)

Bij uitbreiding van nieuw verhard oppervlakte van woningen of verhardingen zal aan de eisen uit het hemelwaterbeleid (2007) moeten worden voldaan. Het uitgangspunt is hier weinig mogelijk regenwater van verhard oppervlakte via de riolering afvoeren. Per locatie zal binnen het gebied bepaald moeten worden wat de mogelijkheden zijn.

In het hemelwaterbeleid zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Technische uitgangspunten voor nieuwbouwprojecten zijn in het rapport 'In de weer met neerslag' weergegeven, zodat een uniforme werkwijze wordt gehanteerd.

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 'grond-

waterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand. (Grond)water dient voortaan nog eerder in ruimtelijke projecten te worden betrokken, bij voorkeur al bij de locatiekeuze.

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.

#### 3.4.2

##### **Situatie**

De ontwateringsnorm in de Rietkampen wordt door middel van singels bereikt. De singels staan met elkaar in verbinding en door middel van stuwen wordt het waterpeil geregeld. Als aanvulling op de ontwatering door middel van singels zijn diepfilters geplaatst. De ontwatering door diepfilters is gekoppeld aan de singels. Als het waterpeil in de singels wordt verhoogd zullen de diepfilters minder onttrekken.

RIETKAMPEN

In het gebied ligt een gemengde riolering.

De grondwaterstand in de Maandereng is op de meeste locaties dieper dan 1 meter beneden maaiveld. Ontwateringsvoorzieningen zijn daar niet nodig. Op enkele locaties zijn diepfilters of drainage geplaatst om de gewenste droogleggingseis te halen. Centraal door de wijk loopt de Groene vijver. In natte perioden kan het water zich hier verzamelen en worden afgevoerd. In droge perioden staat de groene vijver droog.

MAANDERENG

In het gebied ligt een gemengde riolering.

#### 3.4.3

##### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

- De bestaande hoofdwatertoevoers en de grotere waterpartijen zijn als zodanig bestemd.

### 3.5

#### **Geluid**

##### 3.5.1

##### **Beleid**

In de Wet geluidhinder wordt aangegeven dat, ingeval van wegverkeerslawaai, de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing de 48 dB niet mag overschrijden.

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wet geluidhinder: geluidszone. Iedere weg heeft een geluidszone. Bij het opstellen (of herzien) van een bestemmingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen.

Voor 50 km/uur-wegen gelden geluidszones van 200 m en voor de snelweg A12 geldt na de verbreding een zone van 600 meter. In onderstaande tabel is aangegeven wat de verschillende geluidszones zijn rond de wegen in het plangebied.

| Weg                       | Zonebreedte (in meters)              |
|---------------------------|--------------------------------------|
| Dreeslaan                 | 350                                  |
| Laan der Verenigde Naties | 350 (tot van Steenbergenstr.) en 350 |
| Willy Brandtlaan          | 200                                  |
| Th. Tooroplaan            | 200                                  |
| Fr. Halslaan              | 200                                  |
| A12                       | 600                                  |

Indien nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone (kunnen) worden gerealiseerd, dient geluidsonderzoek plaats te vinden. Er zal dan moeten worden bepaald waar de 48 dB-contour ligt. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is te houden, kan de gemeente voor bepaalde situaties een hogere grenswaarde vaststellen. Voor een nieuwbouwwoning in het stedelijk gebied is deze hogere grenswaarde, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, maximaal 63 dB.

Langs wegen met een 30 km/uur-regime geldt geen geluidszone.

### 3.5.2

#### **Situatie**

De realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies wordt door middel van dit plan niet bij recht mogelijk gemaakt.

### 3.5.3

#### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

In het plan wordt geen nieuwe ontwikkeling van geluidgevoelige functies toegestaan een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

## **3.6**

### **Bodem**

#### **3.6.1**

##### **Beleid**

Bij het aanvragen van een bouwvergunning voor het ontwikkelen van een (inbreidings)locatie voor onder andere woningbouw, dient een bodemonderzoek te worden overlegd. Dit plan is grotendeels conserverend van aard. Daarom wordt het uitvoeren van een bodemonderzoek op dit moment niet noodzakelijk geacht.

Indien geen bodemonderzoek is verricht of het bodemonderzoek is ouder dan vijf jaar, zal bij de afgifte van een bouwvergunning voor het realiseren van woningen een (nieuw) bodemonderzoek moeten worden verricht.

#### **3.6.2**

##### **Situatie**

De bodemkwaliteit van het plangebied wordt op basis van de bodemkwaliteitskaart gekwalificeerd als licht verontreinigd. Als uit een historisch onderzoek geen aanwijzingen voortkomen die erop duiden dat op de locatie bodemverontreiniging aanwezig kan zijn, dan kan op basis hiervan vrijstelling van de verplichting tot het uitvoeren van bodemonderzoek bij het aanvragen van een bouwvergunning verleend worden.

In die gevallen dat uit het historisch onderzoek aanwijzingen voortkomen die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging, dan moet een bodemonderzoek uitgevoerd worden. Indien hieruit voortkomt dat de kwaliteit van de bodem niet volstaat voor het beoogde gebruik, dan zal de bodem gesaneerd worden totdat de kwaliteit wel volstaat.

#### **3.6.3**

##### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

- In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen bij recht toegestaan. Er doen zich dan ook geen conflicten voor ten aanzien van bodemkwaliteit.

### **3.7**

## **Luchtkwaliteit**

### **3.7.1**

#### **Beleid**

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

Eenzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is er nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Het kabinet heeft gedurende de interimperiode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit als 'niet in betekende mate' vastgesteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm. Hierbij is uitgegaan van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden.

Voor de komende jaren wordt door het Planbureau voor de leefomgeving een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM10 als NO2 met circa 0,4-0,6 µg/m3 per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Hierdoor wordt deze 1% binnen een jaar gecompenseerd door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt. In de 'Handreiking luchtkwaliteit: niet in betekende mate bijdragen (NIBM)' van het ministerie van VROM (mei 2008) wordt aangegeven dat bij woningbouwprojecten tot aan ongeveer 500 woningen doorgaans sprake is van maximaal 1% verslechtering van de luchtkwaliteit.

### **3.7.2**

#### **Situatie**

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard, er worden geen grootschalige nieuwe functies mogelijk gemaakt. De paar wijzigingen die wel binnen de grenzen van het bestemmingsplan worden toegelaten, dienen ter beoordeling aan het NIBM gecumuleerd te worden. De totale effecten op de luchtkwa-

liteit mogen hierbij de 1% grenswaarde uit het NIBM niet overstijgen. De gemeente zal een dossier aanleggen waarin de ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan worden gecontroleerd. Dit is nodig omdat in deze fase nog niet alle ontwikkelingen in het gebied duidelijk zijn.

Vooralsnog wordt aangenomen dat het aantal wijzigingen beperkt blijft en dat voldaan wordt aan de 1%-norm. Het plan kan daarom worden beschouwd als een NIBM-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

### **3.7.3**

#### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

Bij de nu voorgenomen (her-)ontwikkelingen doen zich geen conflicten voor ten aanzien van luchtkwaliteit.

### **3.8**

#### **Externe veiligheid**

##### **3.8.1**

##### **Beleid**

De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de Wet kwaliteitsbevordering rampenbestrijding en het Besluit externe veiligheid inrichtingen vormen grotendeels het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid. Hierbij staat de verantwoording van het zogenaamde groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zgn. Risicoatlassen beschikbaar.

Ten aanzien van categoriale inrichtingen zoals lpg-stations moeten bepaalde veiligheidsafstanden tot (beperkt) kwetsbare bestemmingen (onder andere woningen) in acht worden genomen. Deze veiligheidsafstanden dienen ook te worden gerespecteerd in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van de risicobron. Voor de niet categoriale inrichtingen dient het risico te worden bepaald met een specifieke risicoanalyse.

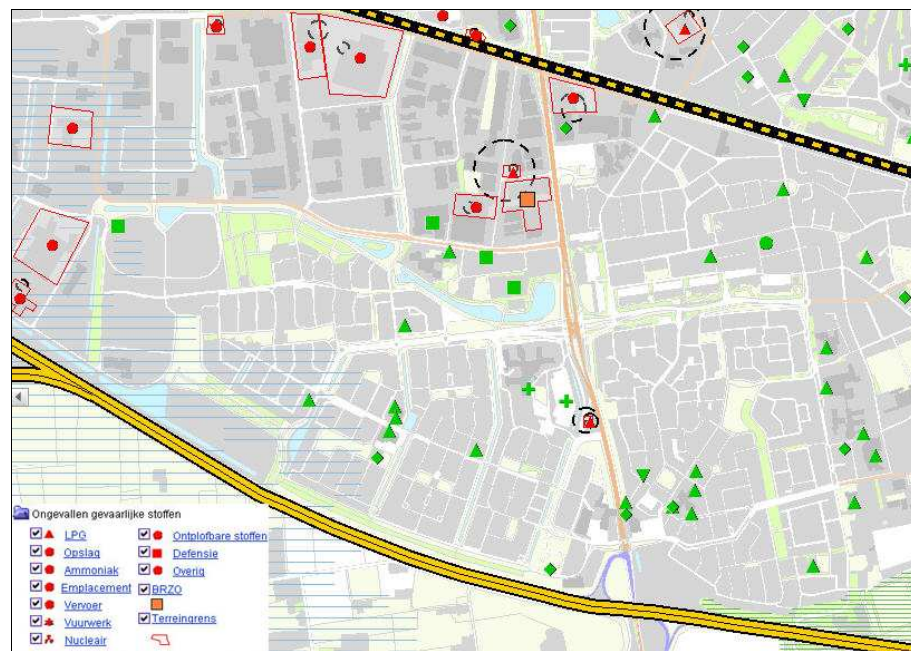
Binnen de risicocontour mogen geen kwetsbare objecten als woningen, ziekenhuizen en dergelijke zijn gesitueerd.

Er is nieuwe regelgeving in ontwikkeling voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Er komt een AmvB met standaard voorschriften voor alle soorten buisleidingen. Daarin is voor dezelfde werkwijze gekozen als bij transport van gevaarlijke stoffen over de weg. In planontwikkeling dient alvast rekening te worden gehouden met de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als gevolg van buisleidingen.

### 3.8.2

#### Situatie

Binnen het bestemmingsplan ligt, volgens de risicokaart van de provincie Gelderland één risicovolle inrichting; het tankservicestation aan de Dr. W. Dreeslaan. Hier is een LPG-installatie aanwezig. Voor deze installatie geldt een Risicocontour voor groepsrisico (10-6) van 45 meter.



Uitsnede risicokaart (provincie Gelderland)

Over de Dreeslaan en de A12 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Als gevolg van dit transport liggen de Rietkampen en de Maandereng in een risicogebied. Er liggen geen kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontour van de A12. De Dreeslaan heeft geen plaatsgebonden risicocontour. Deze risico's worden onderzocht door de gemeente Ede.

Aan de westelijke zijde van de Dreeslaan ligt een buisleiding, voor het transport van aardgas, die bij de Willy Brandtlaan afbuigt en zijn weg vervolgt richting de A12. De buisleiding heeft een diameter van 6 inch en een druk van 40 bar. De gasunie voert een onderzoek uit naar het risico (plaatsgebonden en groepsrisico) met betrekking deze buisleiding.

Mocht de ontwikkeling uit planologisch of economisch oogpunt buitengewoon wenselijk zijn dan dient een minimale bebouwingsafstand van 4 meter in acht te worden genomen.

### 3.8.3

#### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan staat binnen de risicocontour van de LPG-installatie geen gevoelige functies toe. Evenmin worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen deze contour.

Bij ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies en bestemmingsplanwijzigingen in het plangebied zal opnieuw het effect op de externe veiligheid getoetst moeten worden. Daarbij moet het zogenaamde groepsrisico worden verantwoord.

Voor aanstaande bestemmingsplanwijzigingen nabij routes met gevaarlijke stoffen, risicovolle inrichtingen en buisleidingen moet de gemeente de regionale brandweer om advies vragen met betrekking tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid van de effecten van ongelukken met gevaarlijke stoffen.

Ook bij actualisatie van conserverende bestemmingsplannen moet de regionale brandweer (Hulpverlening Gelderland Midden) om een advies worden gevraagd.

### 3.9

#### **Gsm-/umts-antennes, kabels en (elektriciteits)leidingen**

##### 3.9.1

#### **Situatie**

In het plangebied komen enkele UMTS/Gsm- antennes voor. Het gaat hierbij niet om zelfstandige antennemasten maar slechts om enkel antennes die op gebouwen zijn geplaatst.

De hoogspanningslijn die door het plangebied is gelegen ligt ondergronds en is niet relevant in verband met gezondheidsrisico's. Ten zuiden van de A12 gaat de hoogspanningslijn de grond in en volgt het kanaaltje tussen de Gandhisingel en de De Gaullesingel en verderop tussen Marshalldreef en de Adamsdreef. Ten noorden van de vijver nabij het Vijverpad komt de hoogspanningslijn weer bovengronds.

##### 3.9.2

#### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

In de bestemmingsplannen wordt een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor de bouw van masten ten behoeve van mobiele telefonie. Gebieden waar de bouw van masten mogelijk is, zijn grotere aaneengesloten groengebieden/stroken en bedrijven- en industrieterreinen.



# Juridische aspecten

# 4

In dit hoofdstuk wordt de regelgeving uit de planregels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht.

De planregels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) die op 1 januari 2009 in werking zijn getreden. Tevens is het plan afgestemd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) die op 1 juli 2009 in werking treedt. Dit betekent onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van (plan)regels.

Tevens zijn in de SVBP 2008 verplichtingen opgenomen ten aanzien van de naamgeving van bestemmingen en aanduidingen, met het oog op de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Deze zijn in het voorliggende bestemmingsplan toegepast.

De SVBP 2008 en het Bro 2008 bevat een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de planregels van een bestemmingsplan. Dit betreft:

- begrippen: een aantal begripsomschrijvingen dient overgenomen te worden uit de SVBP 2008;
- de wijze van meten;
- anti-dubbeltelregel;
- overgangsrecht.

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de planregels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening vervallen en daarom niet meer opgenomen in de planregels.

## 4.1

### **Nadere toelichting op de planregels**

De SVBP 2008 geeft een verplichte indeling van de hoofdstukken van de planregels uit oogpunt van leesbaarheid en raadpleegbaarheid:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels (begrippen; wijze van meten);
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;

- Hoofdstuk 3 Algemene regels (onder meer: anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels);
- Overgangs- en slotregels (overgangsrecht en slotregel).

#### 4.1.1

##### **Inleidende regels**

In het eerste hoofdstuk van de planregels worden begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Daarnaast wordt ook aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen. Deze zijn (vrijwel) geheel overgenomen uit de SVBP 2008.

#### 4.1.2

##### **Bestemmingsregels**

De regels van een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd, waarbij duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

- Bestemmingsomschrijving.
- Bouwregels.
- Nadere eisen.
- Ontheffing van de bouwregels.
- Ontheffing van de gebruiksregels.
- Aanlegvergunning.
- Wijzigingsbevoegdheid.

##### **Bestemmingsomschrijving**

De bestemmingsomschrijving omvat een opsomming van de functies/gebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming. Deze opsomming is van wezenlijk belang, aangezien zij de basis vormt voor de overige op de bestemming betrekking hebbende regels.

##### **Bouwregels**

In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en de afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

##### **Nadere eisen**

Hierin zijn onderdelen opgenomen waarin het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen.

##### **Ontheffing van de bouwregels**

Hierin zijn mogelijkheden opgenomen om in beperkte mate af te wijken van de opgenomen bouwregels indien aan de opgenomen voorwaarden wordt voldaan.

### Aanlegvergunning

Om de kwaliteiten van een bestemming te beschermen, is een aantal werken en werkzaamheden niet zonder meer toegestaan, maar alleen nadat een aanlegvergunning is verkregen. De desbetreffende werken en werkzaamheden en de toetsingscriteria voor de beoordeling van een aanvraag voor een aanlegvergunning zijn hier opgenomen.

### Wijzigingsbevoegdheid

Door middel van deze bevoegdheid kan de bestemming onder voorwaarden worden veranderd in een andere bestemming of kan een aanduiding worden toegevoegd of verwijderd.

## 4.2

### **Bestemmingen**

De in dit bestemmingsplan voorkomende bestemmingen en bijbehorende planregels zullen in deze paragraaf nader worden toegelicht.

Bestaande niet-woonfuncties zijn als zodanig bestemd. Dat betreft de bestemmingen: 'Gemengd 1', 'Gemengd 2', 'Bedrijf', 'Bedrijf - Nutsvoorziening', 'Kantoor', en 'Maatschappelijk'. De bestaande bebouwing is in een bouwvlak vervat, waarbij tevens de maximaal toelaatbare goot- en nokhoogten zijn weergegeven. Bij het toekennen van de bouwmogelijkheden is steeds ook naar de bestaande rechten (uit de tot op heden geldende bestemmingsplannen) gekeken.

### **Gemengde bestemmingen**

In het plan zijn twee gemengde bestemmingen opgenomen. Er is gekozen voor de gemengde bestemmingen omdat binnen deze bestemming de verschillende functies niet ondergeschikt zijn aan elkaar en er geen duidelijke hoofdfunctie bestaat. Binnen deze bestemming zijn onderlinge verschuivingen van functies mogelijk.

In de gemengde bestemming 1 (GD1) zijn detailhandelsfuncties en horecavoorzieningen toegestaan.

GEMENGDE BESTEMMING 1

Daarnaast is een combinatie van de maatschappelijk functies en wonen in de gemengde bestemming 2 (GD2) ondergebracht.

GEMENGDE BESTEMMING 2

### **Bedrijf**

De bestaande incidentele bedrijven zijn geregeld in de bestemming 'Bedrijf'. Hierbij is maximaal bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegelaten, tenzij er op dit moment een hogere categorie aanwezig is. In dat geval wordt dat specifiek toegelaten in de planregels. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn de bestaande bedrijfswoningen toegelaten. Deze zijn als zodanig op (de verbeelding van) de plankaart weergegeven. Er is

in de planregels een onderscheid gemaakt naar vrijstaande en inpandige bedrijfswoningen.

#### NUTSVOORZIENINGEN

In het plangebied komen enkele nutsgebouwtjes voor. Deze zijn veelal vergunningsvrij, zolang het om bescheiden bouwwerken gaat. Verder zijn deze bij een iets grotere omvang via een algemene ontheffing toegelaten. De relatief grote nutsvoorzieningen in het plangebied hebben in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' gekregen.

#### **Maatschappelijk**

Binnen de maatschappelijke bestemming is onderscheid gemaakt naar de aanwezige functie. De bestemming kent daardoor een onderscheid in vier categorieën: Zorginstellingen, Religie, Sport en Onderwijs. Een specifieke aanduiding is opgenomen voor de Brandweerkazerne.

#### **Kantoor**

De in het plangebied voorkomende kantoorpanden zijn aangewezen binnen de bestemming 'kantoor'. Hierbinnen zijn tevens parkeervoorzieningen medebestemd. Het gaat hierbij alleen om de bij de kantoren behorende parkeerterreinen die niet openbaar toegankelijk zijn.

#### **Wonen**

De woonbebouwing is opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Op de kaart zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven.

Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming Wonen, de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m<sup>2</sup> tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Deze zijn toegelaten op ten minste 3 m achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. Er is een verruiming mogelijk op grote percelen.

#### AAN HUIS VERBONDEN BEROEPEN EN LICHTE BEDRIJVIGHEID

Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 50% van het bruto vloeroppervlak van de woning en met een maximum van 30 m<sup>2</sup>.

#### WOONWAGENSTAND- PLAATS

In de bestemming 'Wonen-Woonwagenstandplaats' is geregeld dat binnen het bouwvlak niet meer woonwagens gerealiseerd mogen worden dan aangegeven op de plankaart. Tevens is er een maximale maat opgenomen voor de bouw en goothoogte.

#### GARAGEBOXEN

Garageboxen zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen - Garageboxen'.

## **Tuin**

De bestemming 'Tuin' is gegeven aan de voorerven bij de woningen. Behalve de bestaande aan- en uitbouwen, zijn gebouwen hierop niet toegestaan, met uitzondering van erkers met een diepte van maximaal 1,5 m (als er tenminste 2 m resteert tot de openbare weg). Hiertoe is een ontheffing voor burgemeester en wethouders opgenomen.

## **Overige bestemmingen**

Het openbare gebied is geregeld in de bestemmingen 'Groen' (de openbare groenvoorzieningen), 'Water' (watergangen en -partijen) 'Verkeer' (de doorgaande routes) en 'Verkeer - Verblijfgebied' (de overige straten).

In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming Leiding - Gas opgenomen. Op deze manier zijn de bestaande gasleiding en beschermingszone van de leiding juridisch vastgelegd. Binnen de bestemming mag uitsluitend ten behoeve van de gasleiding worden gebouwd. Ter bescherming van de leiding is tevens een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor onder andere het vergraven van grond en het planten van diepwortelende bomen binnen de dubbelbestemming.

DUBBELBESTEMMINGEN

Ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen.

Tevens zijn in hoofdstuk 3 algemene wijzigingsregels opgenomen om de bestemming Waarde - Archeologie van gronden te laten vervallen, indien aangetoond is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.



# Economische uitvoerbaarheid

# 5

## 5.1

### **Economische uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande situatie. Daarnaast wordt in het plan een aantal kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Deze ontwikkelingen kunnen hoofdzakelijk mogelijk worden gemaakt door middel van het verlenen van ontheffing of het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Het betreft in alle gevallen particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van 'het ambtelijk apparaat' voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze kosten worden door middel van leges gedekt.

#### Exploitatieplan

Een exploitatieplan is voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voor doen waarbij de gemeente kosten moet maken dan zullen die uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheden vallen. Er zal dan eerst worden bezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden niet de verwachting.

Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar te achten.

## 5.2

### **Planschade**

Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan zijn de risico's op planschade voorafgaand ingeschat. Als een belanghebbende door het nieuwe bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, kan hij bij de gemeente 'planschade' claimen.

Planschaderisico's doen zich voor als gevolg van:

- de bepalingen van een bestemmingsplan;
- een voorbereidingsbesluit;
- een vrijstelling van een geldend bestemmingsplan;
- een wijziging/uitwerking van een geldend bestemmingsplan;
- een rechtstreekse doorwerking van het beleid uit beide Reconstructieplannen naar het bestemmingsplan toe.

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan waarin de bestaande rechten zoveel mogelijk worden gerespecteerd. Daarnaast worden er geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen planschade te verwachten als gevolg van die bestemmingsplan.

Bij iedere nieuwe ontwikkeling wordt bezien of er planschade mogelijk is. Indien dit het geval kan zijn zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap voor de planschadekosten moet opdraaien die gemaakt worden in het belang van de aanvrager.

# Handhaving

# 6

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

Handhaving bestaat uit 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:

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

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



# Inspraak en overleg 7

Dit hoofdstuk zal worden ingevuld naar aanleiding van het overleg in het kader van artikel 3.1.1. Bro en de inspraakreacties.

p.m.