



## **TOELICHTING**

**bestemmingsplan**

**“Ede, Woongebied Kernhem, tuin-, weg-  
en groenstructuur scherven 5 en 6”**

# Inhoud

|                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                                           | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                                                | 3         |
| 1.2 Vigerend bestemmingsplan                                                  | 4         |
| 1.3 Ligging locatie                                                           | 4         |
| 1.4 Procedure                                                                 | 5         |
| 1.5 Leeswijzer                                                                | 5         |
| <b>2. Beleidskader</b>                                                        | <b>6</b>  |
| 2.1 Rijksbeleid                                                               | 6         |
| 2.1.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening                          | 6         |
| 2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte                                 | 6         |
| 2.2 Provinciaal beleid                                                        | 7         |
| 2.3 Conclusie beleid                                                          | 9         |
| <b>3. Onderzoek en randvoorwaarden</b>                                        | <b>10</b> |
| 3.1 Ruimtelijk / planologisch                                                 | 10        |
| 3.2 Openbare ruimte en groen                                                  | 11        |
| 3.3 Waterparagraaf                                                            | 11        |
| 3.4 Archeologie en cultuurhistorie                                            | 13        |
| 3.5 Ecologie                                                                  | 13        |
| 3.6 Bodem                                                                     | 16        |
| 3.7 Wet geluidhinder                                                          | 17        |
| 3.8 Luchtkwaliteit                                                            | 18        |
| 3.9 Externe Veiligheid                                                        | 19        |
| 3.10 Milieuzonering                                                           | 20        |
| 3.11 Brandweer                                                                | 20        |
| 3.12 Groen                                                                    | 21        |
| <b>4. Juridische aspecten</b>                                                 | <b>22</b> |
| 4.1 Algemeen                                                                  | 22        |
| 4.2 Hoofdzet                                                                  | 22        |
| 4.3 Planregels                                                                | 22        |
| 4.4 Bestemmingen                                                              | 22        |
| <b>5. Uitvoerbaarheid</b>                                                     | <b>24</b> |
| 5.1 Algemeen                                                                  | 24        |
| 5.2 Economische uitvoerbaarheid                                               | 24        |
| 5.2.1 Eigendom                                                                | 24        |
| 5.2.2 Planschade                                                              | 24        |
| 5.2.3 Exploitatieplan                                                         | 24        |
| 5.2.4 Grondexploitatie                                                        | 24        |
| 5.3 Overleg en inspraak                                                       | 24        |
| 5.3.1 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening | 24        |
| 5.3.3 Zienswijzen                                                             | 25        |
| <b>6. Handhaving</b>                                                          | <b>26</b> |
| 6.1 Algemeen                                                                  | 26        |
| 6.2 Handhavingprocedure                                                       | 26        |

## Toelichting

als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

### 1. Inleiding

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



Figuur 1: Luchtfoto plangebied (Bron: Stroomlijn, luchtfoto 2016)

#### 1.1 Aanleiding

Voor de scherven 5 tot en met 9, 19, 24a, 24b en 25 is op 3 maart 2016 het bestemmingsplan 'Ede, Woongebied Kernhem, scherven 5 t/m 9, 19, 24a, 24b en 25' vastgesteld. Voor de scherven 5 en 6 is een gedeelte van de achtertuinen van de woningen in de eco-zone gesitueerd. In het onderhavige bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld, zodat de achtertuin bij de betreffende woningen ook als zodanig gebruikt kan en mag worden, zonder dat de functionaliteit van de eco-zone wordt aangetast. Het gedeelte van de eco-zone dat in het onderhavige plan bij de tuinen van een aantal woningen wordt gevoegd, wordt elders in het plangebied gecompenseerd. Hierdoor wordt geen afbreuk gedaan aan de functionaliteit van de eco-zone.

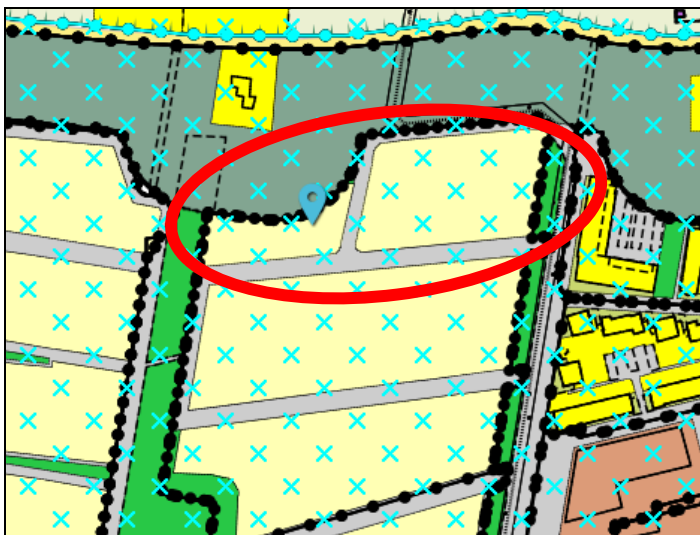
### 1.2 Vigerend bestemmingsplan

De binnen het plangebied gelegen gronden hebben in het bestemmingsplan 'Ede, Woongebied Kernhem, scherven 5 t/m 9, 19, 24a, 24b en 25' de bestemming 'Woongebied', 'Verkeer' en 'Natuur'.

De ontwikkeling van woningen past niet volledig binnen dit bestemmingsplan.

### 1.3 Ligging locatie

Het plangebied wordt begrensd door de Lagewoud in het oosten en de Doesburger Dijk in het noorden in Ede.



Figuur 2: Ligging van het plangebied (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))



Figuur 3: Ligging plangebied in Ede (Bron: Google Maps)

#### 1.4 Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. Nu is een ieder in de gelegenheid 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 de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

#### 1.5 Leeswijzer

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

## 2. Beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

#### *2.1.1 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 dit bestemmingsplan van belang zijn.

#### *2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Het Rijk heeft in maart 2012 haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen en laat meer over aan gemeenten en provincies.

#### Doelen

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

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

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

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

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden,

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

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

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

Tevens is in de Structuurvisie de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Ze is bedoeld als bijdrage aan een zorgvuldige afweging van belangen en een transparante besluitvorming. De ladder is sinds 1 oktober 2012 wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. Per 1 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking vereenvoudigd. De drie treden zijn losgelaten. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is nu het volgende opgenomen:

*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

In onderhavig bestemmingsplan worden geen woningen toegevoegd. Beantwoording van de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

#### 2.2 Provinciaal beleid

##### **Omgevingsvisie Gelderland (december 2015)**

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

Doelen van de Gelderse ladder zijn:

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

Uitgangspunten voor de Gelderse ladder:

- Bij verstedelijking in eerste instantie de focus leggen op de bestaande voorraad aan gebouwen (denk aan hergebruik en transformatie) en in tweede instantie aan beschikbare gronden (denk aan nieuwbouw). Eerst in stedelijk gebied dan in landelijk gebied.
- Het stedelijk gebied niet bij voorbaat volbouwen. Het gaat om het maken van een zorgvuldige afweging, waarbij stedenbouw, wateropvang, klimaatadaptatie en leefomgevingskwaliteiten redenen kunnen zijn om 'open' plekken in het stedelijk weefsel te handhaven en te versterken.

- Aandacht voor stads- en dorpsrandzones door introductie van het al dan niet grenzen aan bestaand stedelijk gebied.
- In zijn algemeenheid geeft grondeigendom alleen geen recht om te mogen bouwen.

Randvoorwaarden bij locatiekeuze:

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

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

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

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

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

### **Omgevingsverordening Gelderland**

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

regels.

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

### 2.3 Conclusie beleid

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

### 3. Onderzoek en randvoorwaarden

#### 3.1 Ruimtelijk / planologisch

##### Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft een wijziging van het vigerend bestemmingsplan voor scherven 5 t/m 9, 19, 24a, 24b en 25 in Kernhem B oost. Dit plan is bedoeld om de realisatie van de scherven 5 t/m 9, 19, 24a, 24b en 25 in vlek B juridisch-planologisch mogelijk te maken. Voor scherv 5 en 6 moet een gewijzigd bestemmingsplan worden vastgesteld vanwege een gewijzigde zonering van de ecozone.

##### Hoofdstructuur Vlek B Kernhem

De algemene ambitie die aan Kernhem ten grondslag lag en ligt is het bouwen van een duurzame wijk, die de bestaande landschappelijke ondergrond als basis neemt.

De belangrijkste ruimtelijke ambitie voor Kernhem B is gelegen in de wens om de kernkwaliteiten uit Kernhem vast te houden. In het Ontwikkelingsplan Vlek B-Kernhem (vastgesteld op 3 juli 2003) is de hoofdstructuur van Vlek B reeds aangegeven.

##### **Hoofdstructuur vlek B**

De hoofdstructuur van Vlek B wordt gevormd door een drietal elementen, te weten het Ruimtelijk raamwerk (groen en water), de woonvelden (scherven) met bijzondere bebouwing daarbinnen (buurtschappen) en de verkeersontsluiting.

##### *Het ruimtelijk raamwerk*

De toekomstige ruimtelijke structuur van Vlek B is ingegeven door de bestaande landschappelijke structuren en elementen, bestaande uit oost-west en noord-zuid lopende groene zones. In noord-zuid richting bestaat de bestaande, en te handhaven groenstructuur uit bomenrijen en drie houtwallen. Centraal in de wijk loopt een brede houtwal, welke in het midden een natuurlijke knik heeft. In de hals van deze knik is een aanzienlijke groene ruimte gesitueerd die een oriënterende betekenis heeft. Aan de oostrand van het gebied scheidt een brede houtwal Vlek B van het reeds ontwikkelde Vlek A. De oost-west lopende groenstructuur bevindt zich met name aan de randen van de wijk. Het betreft de ecologische zone langs de Doesburgerdijk aan de noordzijde en de Laan van Kernhem aan de zuidzijde. De ecologische zone heeft een breedte van ongeveer 50 meter.

##### *De woonvelden*

Binnen de woonvelden kunnen twee woonmilieus worden onderscheiden; de scherven en de buurtschappen. De scherven vormen qua oppervlakte het grootste deel van het woongebied en worden gekenmerkt door een meer traditionele verkavelingsvorm en woningtypen in de kenmerkende verschijningsvorm, aansluitend op Vlek A.

Naast de scherven is in Vlek B sprake van een zestal buurtschappen, welke zich van de scherven onderscheiden door hun bijzondere ligging, bijzondere ruimtelijke structuur en de daaraan gekoppelde woonvormen. In de scherven en buurtschappen samen kunnen volgens het moederplan circa 1.920 woningen worden gerealiseerd.

##### *De verkeersontsluiting*

De hoofdontsluiting van Vlek B wordt gevormd door noord-zuid lopende dreven waarmee dit deel van Kernhem onafhankelijk van het reeds gerealiseerde deel is ontsloten op de N224. Vanuit de dreven worden de woongebieden ontsloten door smalle oost-west lopende woonstraten, welke uitsluitend zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer.

Parkeren wordt geconcentreerd in parkeerhoven, zodat de woonstraten zoveel mogelijk gevrijwaard zullen zijn van auto's. Op enkele plekken vindt parkeren langs een woonstraat plaats. Het gebied wordt doorsneden door een aantal fietsroutes. Deze sluiten aan op het fietspad langs de N224, de fietsroute over de Doesburgerdijk en Kernhem A. Ten slotte sluit de busroute voor dit wijkdeel aan op de reeds bestaande busroute in Vlek A, zodat ook in dit deel sprake is van een optimale ontsluiting per openbaar vervoer.

### **Beeldkwaliteit**

De gewenste beeldkwaliteit voor de verschillende woonmilieus is vastgelegd in het 'Aanvullend Welstandskader Kernhem Vlek B'. In het aanvullend welstandskader is een doorvertaling van de reeds vastgelegde hoofdstructuur van de wijk gemaakt naar criteria voor de architectuur van bebouwing.

Aansluitend op Vlek A zijn de volgende elementen structuur- en beeldbepalend:

- De richting van de straten wijkt van de uniforme bebouwingsrichting af. Hierdoor ontstaan scherven, waarin de woningen grotendeels niet evenwijdig aan de straat staan; het stedenbouwkundig plan geeft aan waar de woningen wel evenwijdig aan de straat mogen staan;
- de scherven worden omzoomd door hagen;
- naast de hagen worden de singels, houtwallen en nieuw te planten verspreide eiken en elzen de dragers van de openbare ruimte;
- naast uniformiteit in de architectuur wordt ook gestreefd naar een uniform straatbeeld;
- het parkeren wordt grotendeels binnen de scherven opgelost;
- het is mogelijk differentiatie aan te brengen binnen de scherven door accenten en verbijzonderingen van bebouwing en openbare ruimte, mits de hoofdstructuur niet wordt aangetast.

### 3.2 Openbare ruimte en groen

#### *Beleid*

Groen in de bebouwde omgeving heeft meerdere functies. De aanwezigheid ervan is belangrijk. Groen draagt namelijk bij aan de herkenbaarheid (esthetische waarde) van de stad en de leefbaarheid (economisch, sociaal pedagogische waarde) van de buurt. Daarnaast herbergt groen ook een natuurfunctie, klimaatfunctie en milieufunctie.

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

Het gemeentelijke beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en uitbreiding van de groenvoorzieningen, behoud van de structurerende laanbeplantingen, het versterken van de dorpsranden en de verschillende landschappelijke karakters.

### 3.3 Waterparagraaf

#### **Algemeen**

In het kader van de watertoets heeft afstemming plaatsgevonden tussen waterschap Vallei & Veluwe en de gemeente Ede.

#### *Watertoets*

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Doorgaans vraagt de gemeente de watertoets namens zichzelf, een particulier of ondernemer aan bij de 'waterbeheerder'. Dat is in dit geval Waterschap Vallei en Veluwe.

#### *Waterwet (Ww)*

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van B&W zorg voor:

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

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen.

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan 2013-2017. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei & Eem. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- De trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater';
- scheiden van vuil en schoon water;
- vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

#### *Hemelwaterbeleid*

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceeleigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "*In de weer met neerslag*" d.d. 6 maart 2007 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende redenen:

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

#### *Grondwatervisie*

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand.

Met de grondwatervisie streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

#### **Situatie plangebied**

Bij de inrichting van de wijk Kernhem speelt de waterhuishouding een belangrijke sturende rol. Hemelwater en vuil water worden van elkaar gescheiden.

#### *Vuilwater*

Het vuilwater wordt via een vrijval rioolstelsel afgevoerd naar een pompgebouw. Vanuit dit pompgebouw wordt het vuilwater verpompt naar de RWZI aan de Dwarsweg. De woningen kunnen hun huishoudelijk afvalwater afvoeren naar het gemeentelijk DWA-riool in de weg. Hiervoor moeten gedeeltelijk nieuwe uitleggers worden gerealiseerd.

#### *Hemelwater*

Gezien de grondwaterstanden wordt gekozen voor een infiltratie- en drainagesysteem. In de wegen en achterpaden wordt een drainagestelsel aangelegd. In de wegen liggen hemelwaterriolen die lozen op oppervlaktewater. Het oppervlaktewater wordt qua peil gereguleerd zodat er waterberging kan plaatsvinden bij neerslag. De uitgangspunten voor de afvoer van het hemelwater in Kernhem zijn vastgelegd in het technisch programma van eisen (2003). In dit document staat dat onder andere aangegeven dat een bui met een herhalingsdij van 10 jaar ( $T=10$ ) in zijn geheel wordt geborgen in de Slenk. Een bui met een herhalingsdij van 100 jaar ( $T=100$ ) mag geen overlast geven aan bouwwerken. Ook is in het technisch programma van eisen aangegeven aan welke eisen de stuw moet voldoen.

#### *Hoogten*

In Kernhem wordt kruipruimteloos gebouwd. Deze verplichting geldt ook voor de nieuwe woningen die worden mogelijk gemaakt binnen dit bestemmingsplan om grondwateroverlast in de toekomst te voorkomen. Het vloerpeil van de woningen ligt minimaal 25 cm hoger dan de goothoogte van de weg, om te voorkomen dat bij water-op-sstraat situaties wateroverlast in de woningen ontstaat.

### 3.4 Archeologie en cultuurhistorie

#### **Algemeen**

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

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

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige plangebied is gebruikt gemaakt van de resultaten van in het plangebied uitgevoerd archeologisch onderzoek.<sup>1</sup>

#### **Situatie plangebied**

In 1995 is tijdens archeologisch vooronderzoek in Vlek B van de woonwijk Kernhem een behoudenswaardige steentijdvindplaats aangetroffen. Deze vindplaats is in 2009 in opdracht van de gemeente volledig opgegraven (ex situ veiliggesteld). Tijdens de opgraving is met behulp van aanvullend booronderzoek bevestigd dat in de niet opgegraven zones rondom de vindplaats (i.e. Vlek B) geen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen meer zijn te verwachten. De bodemkundige situatie is ongunstig (te lage, natte ligging voor menselijke bewoning) en/of het archeologische niveau is in grote delen van het gebied verploegd.

#### **Conclusie**

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde archeologische veldonderzoek is de kans klein dat tijdens de beoogde bouw- en aanlegwerkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling is niet noodzakelijk.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (artikel 5.10 Erfgoedwet 2016).

### 3.5 Ecologie

#### **Wet natuurbescherming**

De Wet natuurbescherming is gericht op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

---

<sup>1</sup> Odé, O., 1997: Gemeente Ede, plangebied Kernhem; waarderend archeologisch onderzoek vindplaats 1, RAAP-rapport 307, Amsterdam. Lohof.

Müller, A. & I. Devriendt (red.), 2015: Ede Kernhem Vlek B. Opgraving van een mesolithische vindplaats. ADC Rapport 3757, Amersfoort.

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt grotendeels bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

#### *Zorgplicht*

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

#### *Soortbescherming*

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- Soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

#### *Gebiedsbescherming*

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

#### **Natura 2000**

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheer-plan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

Het is krachtens de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudings-doelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

### *Houtopstanden*

De bescherming van houtopstanden onder conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat.

### **Natuurnetwerk Nederland**

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

### **Resultaten**

#### *Gebiedsbescherming*

Uit de toetsing van Econsultancy blijkt dat significant negatieve effecten vanwege het aspect stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden uitgesloten is. De instandhoudingsdoelen zijn immers geborgd in de PAS. Overige externe effecten op Natura 2000-gebied zijn op grond van de afstand tot grenzen van deze gebieden op voorhand uit te sluiten.

#### *Natuurnetwerk Nederland GNN/GO*

Kernkwaliteiten in de omliggende beschermde gebieden (vleermuisreservaat Kernhem) en omgevingscondities die van belang zijn voor bijvoorbeeld het Allemanskampje (kwel), als onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk worden door de planvorming niet aangetast.

### *Houtopstanden*

Het aspect houtopstanden is niet aan de orde

#### *Soortbescherming*

Om aan de voorwaarden vanuit het beleid en de wetgeving op grond van natuur te kunnen voldoen heeft ecologisch adviesbureau Econsultancy een natuurtoets uitgevoerd ten behoeve van bestemmingsplan Kernhem B West te Ede. De natuurtoets is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging en heeft tot doel om in te schatten of het bestemmingsplan uitvoerbaar is in de zin van de Wro (artikel 3.1.6 Bro). Het onderzoek heeft niet als doel om vergunningen in het kader van de natuurwetgeving te verkrijgen, maar beoordeelt of het beoogde plan binnen de planperiode uitgevoerd zou kunnen worden, binnen de huidige randvoorwaarden die de natuurwetgeving ten aanzien van soortenbescherming en gebiedenbescherming stelt.

In de rapportage van Econsultancy wordt geconcludeerd dat specifiek voor vleermuizen ten aanzien van lichtuitstraling in het westelijk deel van het bestemmingsplan voor Kernhem B-west, overtreding van de Wet natuurbescherming is te voorkomen middels een aantal randvoorwaarden.

Voor alle overige soorten en soortgroepen in het plangebied geldt dat de voorgenomen ingrepen niet leiden tot overtredingen van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming.

### **Stikstofdepositie**

#### **Wettelijk kader**

De Nederlandse wet- en regelgeving voor stikstofdepositie vloeit voort uit de Wet natuurbescherming. De wetgever heeft in dit verband de volgende wet- en regelgeving tot stand gebracht:

- de Wet natuurbescherming, hoofdstuk 2, dat de wettelijke basis vormt voor het Programma aanpak stikstof (PAS);
- het Besluit natuurbescherming, hoofdstuk 2, op grond waarvan de vergunningplicht niet geldt indien grenswaarden van toepassing zijn;

- de Regeling natuurbescherming, waarin naast de regels die gelden ten aanzien van bepaling, reservering en toedeling van ontwikkelingsruimte onder meer de lijst van prioritaire projecten is opgenomen.

Stikstofdepositie vormde jarenlang een knelpunt bij de besluitvorming over plannen en projecten, omdat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstofdepositie een probleem is voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in die gebieden. Het PAS beoogt een oplossing te bieden voor dit probleem. Het PAS verbindt ecologie met economie. Het doel is het beschermen en ontwikkelen van kwetsbare, voor stikstof gevoelige natuur, terwijl tegelijkertijd economische ontwikkelingen mogelijk blijven. Het programma bevat hiertoe maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie (bronmaatregelen) en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden (herstelmaatregelen).

Op termijn voorziet het programma met deze gebiedsspecifieke maatregelen in de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in Natura 2000-gebieden en in de tussenliggende tijd in het voorkomen van verslechtering. Het PAS is als zodanig en per gebied passend beoordeeld (gebiedsanalyses). De commissie voor de m.e.r. heeft in het toetsingsadvies van 29 mei 2015 positief over het MER/Pb over het PAS geadviseerd en daarbij gewezen op het belang van monitoring (rapportnummer 2752-143).

### **Beschouwing plangebied**

Met behulp van het voorgeschreven online-rekenpakket Aeries zijn stikstofberekeningen gemaakt voor de ontwikkeling van plangebied Woongebied Kernhem. Uit de berekeningen volgt dat het plan een toename van de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige habitattypes binnen de Veluwe van minder dan 0,05 mol/ha/jaar veroorzaakt vanwege verkeersaantrekkende werking en uitstoot van de woningen (CV-ketels). Hiermee blijft de bijdrage onder de drempelwaarde en zijn significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied Veluwe uitgesloten.

Het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de vaststelling van het uitwerkingsplan en de realisatie van de 29 woningen.

### **Conclusie**

Voor onderhavig plangebied geldt, conform hetgeen als algemeen advies is aangegeven dat het werken volgens een ecologisch werkprotocol noodzakelijk is om schade aan beschermde soorten te voorkomen. Er zijn voor dit deel van het totale plan echter geen randvoorwaarden in het ontwerp. Het betreft louter uitvoeringstechnische zaken, zoals dempen, graven en toepassen van bouwlampen.

Significant negatieve effecten vanwege het aspect stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Kernkwaliteiten in de omliggende beschermde gebieden als onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk worden door de planvorming niet aangetast.

### 3.6 Bodem

#### **Algemeen**

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

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het

terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

### **Situatie plangebied**

Voor het gehele gebied is bodemonderzoek uitgevoerd (Cbb, kenmerk 1063708 en 1063709 van mei 1995, TAUW, kenmerk 4535608 van 7 december 2007, TAUW, kenmerk 1234832 van 23 november 2015 en Ingenieursbureau Land, kenmerk R02-77355.13-RSC, 9 oktober 2017).

Uit de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de bovengrond in het plangebied licht is vervuild met zware metalen, PAK en/of minerale olie. De ondergrond is over het algemeen schoon. Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties aan zware metalen.

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken is het terrein geschikt voor het beoogde gebruik.

### **Conclusie**

Het uitvoeren van bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

### 3.7 Wet geluidhinder

#### **Wettelijk kader**

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezondeerde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- indien middels een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien middels een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien een reconstructie/wijziging aan een bestaande gemeentelijke of provinciale weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit) wordt doorgevoerd.

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe woningen in de zone van een verkeersweg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. Voor nieuwe woningen in de zone van een snelweg geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Voor andere wegen bedraagt de maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in stedelijk gebied 63 dB.

#### **Beschouwing plangebied**

Voor het plangebied Woongebied Kernhem, scherven 5 en 6 is Rijksweg A30 de akoestisch relevante verkeersweg. Op de overige verkeerswegen in de directe omgeving van het plangebied heerst een snelheidsregiem van 30 km/uur en hebben een dusdanig lage verkeersintensiteit dat ze geen relevante geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen veroorzaken. In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen of gezondeerde industrieterreinen gelegen. Aangezien met voorliggend bestemmingsplan nieuwe

geluidgevoelige bestemmingen (woningen) binnen de geluidszone van de A30 worden mogelijk gemaakt, dient toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder plaats te vinden.

#### Toetsing Wet geluidhinder

Uit de berekeningen volgt dat de geluidsbelasting vanwege het verkeer over de Rijksweg A30 ter plaatse van de reeds gebouwde woningen voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde (48 dB).

#### **Conclusie**

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de scherven 5 en 6.

#### 3.8 Luchtkwaliteit

##### **Wettelijk kader**

Op 15 november 2007 is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze wet is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

##### **Beschouwing plangebied**

De ontwikkelingen binnen Woongebied Kernhem zijn als IBM-project opgenomen in het NSL (IB-nr. 270). In het NSL zijn alle IBM-projecten in Nederland opgenomen. Al deze projecten veroorzaken een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ter compensatie zijn in het NSL nationale, regionale en lokale maatregelen afgesproken die deze verslechtering tegen moeten gaan. Daarnaast wordt in het NSL een aantal maatregelen getroffen om specifieke knelpunten op te lossen. De totale ontwikkelingen binnen de Woongebied Kernhem zijn opgenomen in dit NSL en worden dus op drie niveaus met maatregelen gecompenseerd. Uit de jaarlijkse monitoringsresultaten volgt dat geen overschrijdingen van de grenswaarden langs wegen optreden binnen het grondgebied van Ede.

##### **Conclusie**

De ontwikkelingen binnen Woongebied Kernhem zijn als IBM-project opgenomen in het NSL (IB-nr. 270). In het NSL worden compenserende maatregelen genomen met als doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden. Hiermee wordt voldoende geborgd dat zich geen grenswaardenoverschrijdingen voordoen langs de ontsluitingswegen van Woongebied Kernhem. Uit de jaarlijkse monitoringsresultaten volgt dat ook na de ontwikkeling van Woongebied Kernhem geen overschrijdingen van de grenswaarden langs wegen optreden binnen het grondgebied van Ede. Gelet op het bepaalde in artikel 5.16, derde lid, van de Wet

milieubeheer is geen luchtkwaliteitsonderzoek bij voorliggend uitwerkingsplan nodig. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

### 3.9 Externe Veiligheid

#### **Inleiding**

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom invloedsgebieden ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

Ongevallen met gevaarlijke stoffen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

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

#### **Wettelijk kader**

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

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

Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is op 1 april 2015 de Wet basisnet in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Dit besluit schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Het basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd.

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

### **Beschouwing plangebied**

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

- Rijksweg A30 (vervoer van gevaarlijke stoffen)
- N224 (vervoer van gevaarlijke stoffen)
- Buisleiding vloeibare brandstoffen gelegen langs de N224

Het invloedsgebied voor het maatgevende ongevalsscenario voor vervoer van gevaarlijke stoffen over de A30 en de N224 (ontploffing LPG-tankwagen) bedraagt 350 meter. Het plangebied ligt buiten dit invloedsgebied. Daarom is nader onderzoek niet nodig.

Het invloedsgebied voor de buisleiding bedraagt circa 30 meter. Ook hier ligt het plangebied buiten.

### **Conclusie**

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

### 3.10 Milieuzonering

#### **Toetsingskader**

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal milieuaspecten per milieucategorie een indicatieve afstand aangegeven die aangehouden wordt voor beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid gevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en vice versa. Middels nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

### **Beschouwing plangebied**

In de directe omgeving van het plangebied op een afstand van circa 110 meter ligt een bedrijfsbestemming agrarisch. Bij invulling van het plan zijn de agrarische bedrijven ten noorden van de Doesburgerdijk een aandachtspunt voor Omgevingsdienst De Vallei.

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan.

### 3.11 Brandweer

#### **Bereikbaarheid**

Voor een goede bereikbaarheid dient de infrastructuur te voldoen aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid.

Het volgende kan voor u van belang zijn.

Indien een bouwwerk/woning meer dan 40 meter van de openbare weg gesitueerd is, dient de toegangsweg te voldoen aan de volgende eisen:

- Het maximale gewicht : 30 ton (komt overeen met verkeersklasse 30);
- maximale asbelasting: 10 ton;
- doorgangshoogte: 4,2 m;
- doorgangsbreedte: 3,5 m (over een breedte van ten minste 3,25 m verhard);
- buitenbochtstraal: 10 m;
- binnenbochtstraal: 5,5 m.

Een hulpverleningsvoertuig moet binnen 40 m. van een bouwwerk opgesteld kunnen worden. De benodigde ruimte voor een hulpverleningsvoertuig is 4 bij 10 m.

Indien de toegangsweg (bijv. de inrit vanaf de openbare weg naar woning(en) en/of bijgebouwen) doodlopend is geldt ook het volgende:

- Doodlopende weg met keerlus en wegbreedte > 4,5 m is toegestaan.

- Doodlopende weg zonder keerlus met een wegbreedte > 5 m is toegestaan.

### Externe Veiligheid

In het kader van Externe Veiligheid hebben wij getoetst of het plan op zich zelf een risicobron vormt voor de omgeving of dat er in de omgeving risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plan. Dit blijkt niet het geval. Ten aanzien van Externe Veiligheid zijn dan ook geen nadere voorwaarden van toepassing.

### 3.12 Groen

#### Beleid

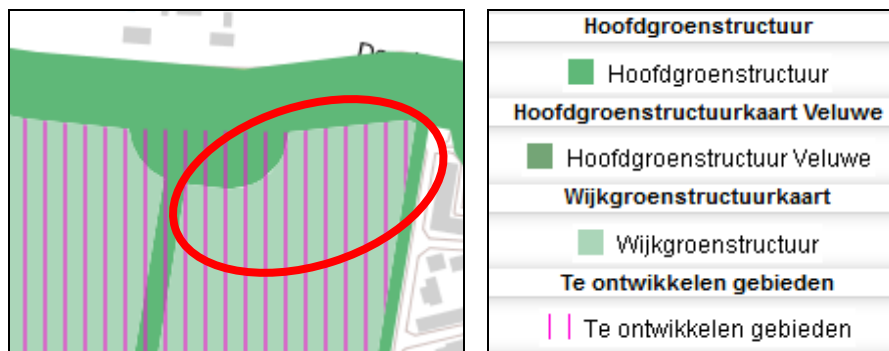
In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de “belangrijke bomen”. Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. De kaarten opgesteld in de Visie Openbare Ruimte vormen hiervoor de basis. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waarop zich de hoofdgroen- en wijk-groenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden.

In de zomer van 2016 is de Visie Openbare ruimte vastgesteld. Hierin zijn de globale visie voor de inrichting van de openbare ruimte neergelegd, globaal spelregels voor burgerparticipatie omschreven en wordt er een aanzet gegeven naar de te verwachten opgaves die eraan komen voor de gemeente Ede.

Begin 2017 is de Stadsvisie Ede vastgesteld. In deze visie is een gezamenlijke visie opgesteld waarin is beschreven wat de belangrijkste speerpunten zijn voor Ede. Duurzaamheid en een gezonde leefomgeving spelen hierin een belangrijke rol maar ook klimaatadaptatie. Bomen en groen spelen een belangrijke rol in een gezonde leefomgeving. In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om hieraan bij te dragen.

#### Situatie

Het onderhavige plangebied ligt tegen de hoofdgroenstructuur aan van Kernhem, zie de uitsnede van de groenstructuurkaart hieronder. In deze groenstructuur staan eiken met de boomwaarde waardevol en monumentaal. Dit betekent dat er binnen de te ontwikkelen ruimte rekening moet worden gehouden met het zorgvuldig inpassen en aansluiten op de hoofdgroenstructuur en dat er zorgvuldig moet worden omgegaan met de waardevolle bomen.



Figuur 7: Uitsnede groenstructuurkaart

#### Conclusie

Voor het te ontwikkelen gebied wordt als randvoorwaarde gesteld dat de plannen worden afgestemd op het groene karakter van de omgeving. Dit betekent dat er in de planvorming rekening moet worden gehouden met het aansluiten op de hoofdgroenstructuur en dat het te ontwikkelen gebied wordt ingepast en aansluit op de hoofdgroenstructuur. Hierbij moet ook rekening worden gehouden dat er tijdens de planvorming en daarna geen waardevolle bomen worden opgeofferd. Voor het nieuwe groen dat gecreëerd wordt tijdens de ontwikkeling van het gebied moet voldoende ruimte worden gereserveerd zodat bomen en groen duurzaam worden toegepast en de openbare ruimte op de langere termijn beheerbaar is. Dit ten behoeve van een duurzame en gezonde leefomgeving volgens de speerpunten uit de Stadsvisie Ede.

## 4. Juridische aspecten

### 4.1 Algemeen

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

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

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

### 4.2 Hoofdopzet

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Het betreft hier het bestemmingsplan “Ede, Woongebied Kernhem scherven 5 en 6” en het bestaat uit een verbeelding (nummer E17018 d.d. 23-01-2018), toelichting en planregels.

### 4.3 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

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

### 4.4 Bestemmingen

Het plangebied krijgt de bestemmingen ‘Natuur’, ‘Tuin’ en ‘Verkeer’.

#### **Natuur**

De bestemming Natuur dient voor de aanleg en handhaving van een ecologische verbinding alsmede voor het behoud, versterking en/of herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden met bijbehorende voorzieningen. Fiets- en voetpaden zijn toegestaan daar waar een aanduiding op de verbeelding is opgenomen. Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd.

Ten behoeve van de bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

#### **Tuin**

De bestemming ‘Tuin’ is in het onderhavige plan gegeven aan een deel van het achtererf bij de woningen. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan (met uitzondering van bestaande gebouwen). Hiermee wordt een vloeiende overgang gecreëerd tussen de ecozone en de woningen met bijbehorende tuinen.

Om te voorkomen dat er binnen de bestemming ‘Tuin’ bijvoorbeeld houten schuttingen worden geplaatst is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van tuin - groenondersteunende bouwwerken’ opgenomen. Deze aanduiding geldt voor de gehele tuin.

Binnen de functieaanduiding is het ten behoeve van een erfafscheiding toegestaan om groenondersteunende bouwwerken te realiseren met een maximum bouwhoogte van 2 meter.

**Verkeer**

De doorgaande (auto)verkeersroutes met bijbehorende bermen en trottoirs zijn geregeld in de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn naast de wegen, voet- en fietspaden ook de bermen, taluds en sloten toegelaten. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met bijbehorende voorzieningen;
- b. voet- en fietspaden met bijbehorende voorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. kunstobjecten;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen,
- i. brandveiligheids- en blusvoorzieningen.

## 5. Uitvoerbaarheid

### 5.1 Algemeen

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

### 5.2 Economische uitvoerbaarheid

#### *5.2.1 Eigendom*

Het plangebied is kadastraal bekend onder als Gemeente Ede, sectie N nummer 2464 (gedeeltelijk). De totale oppervlakte bedraagt circa 9.500 m<sup>2</sup>. Het plangebied is in eigendom van de gemeente Ede

#### *5.2.2 Planschade*

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving kan er eventueel schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade) ontstaan. Eventuele planschade zal voor rekening komen van de Gemeente Ede.

#### *5.2.3 Exploitatieplan*

De kosten van de ontwikkeling worden gedekt door de opbrengsten uit de verkoop van de grond door de gemeente. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.

#### *5.2.4 Grondexploitatie*

Onder andere de hierboven genoemde - voor rekening van de gemeente zijnde - kosten zijn opgenomen in een grondexploitatie. Deze grondexploitatie sluit met een positief resultaat. Dit bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar.

### 5.3 Overleg en inspraak

#### *5.3.1 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening*

In het kader van artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente vooroverleg gevoerd met Alliander, Vitens, Ministerie van Defensie, de Gasunie, Tennet, Rijkswaterstaat, Waterschap Vallei & Veluwe en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden.

#### TenneT

TenneT heeft geen opmerkingen op het plan.

#### *Reactie gemeente*

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat heeft geen opmerkingen op het plan.

#### *Reactie gemeente*

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### Gasunie

Het plan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat de gasleidingen van de Gasunie geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling.

*Reactie gemeente*

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden

Op 29 januari 2018 heeft de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (Brandweer) geadviseerd over bereikbaarheid en externe veiligheid.

*Reactie gemeente*

Deze reactie is opgenomen in paragraaf 3.11.

Waterschap Vallei & Veluwe

Na telefonisch overleg met het waterschap is invulling gegeven aan de waterparagraaf in paragraaf 3.3.

Van de overige overleginstanties is geen reactie ontvangen.

*5.3.3 Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening van donderdag 15 maart tot en met woensdag 25 april 2018 ter inzage gelegen.

Tijdens de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

## 6. Handhaving

### 6.1 Algemeen

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

### 6.2 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. Indien nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.