

Harskamp, Kraatsweg 19

Functieverandering

Plantoelichting

1 Inleiding/Aanleiding

Het perceel Kraatsweg 19 te Harskamp heeft in het geldende bestemmingsplan “Harskamp” de bestemming “Wonen” (vrijstaand, waarbij op het perceel twee vrijstaande woningen mogelijk zijn) met de functieaanduiding: specifieke vorm van wonen-agrarische bedrijvigheid”. Dit betekent dat op het perceel ook agrarische nevenactiviteiten zijn toegestaan. De eigenaar van dit perceel heeft aangegeven voor dit perceel een functieverandering te willen doorvoeren. Toepassing leidt tot verplaatsing van een woning op het perceel, alsook dat de agrarische bedrijfsruimten worden benut voor een niet-agrarische bedrijfsfunctie (in aansluiting op de geldende bestemmingsplansystematiek in de categorieën A+B).

Voor de gevraagde functieverandering is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk

2 Beschrijving locatie

2.1 Ligging locatie

De Kraatsweg te Harskamp is aan de noordzijde van de dorp gelegen.



3 Ruimtelijke aspecten

3.1a Het plan

Het plan voorziet in het opheffen van de agrarische activiteiten ter plaatse van het perceel Kraatsweg 19 te Harskamp. Daarbij wordt:

- de bestaande woning gesplitst en het bouwblok aan de achterzijde vergroot;
- het bouwblok van het op het perceel aanwezige bakhuis verplaatst;
- voor de nieuwe, niet agrarische functies wordt voorzien in een aanduiding “kleinschalige bedrijfsactiviteiten”.

3.1b Stedenbouwkundige verantwoording

Huidige situatie

- De locatie ligt aan de noordrand van Harskamp en grenst aan het buitengebied
- Het perceel ligt aan de westzijde van de Kraatsweg. Deze smalle straat vormt een oude route aan de noordkant van Harskamp op de overgang van het dorp naar het landelijk gebied.
- Het betreffende deel van de Kraatsweg heeft de uitstraling van een landelijk lint met verspreide woningen al dan niet met agrarische nevenactiviteiten op ruime percelen afgewisseld met onbebouwde percelen.
- De bebouwing langs dit noordelijke deel van de Kraatsweg bestaat uit vrijstaande woningen van 1 laag met een kap. Op de percelen staan verscheidenen schuren.
- De bebouwing ligt op ruime afstand van de weg en volgt niet een strakke rooilijn.

Beleid

Het gebied rond de Kraatsweg is aangewezen als zoekzone voor wonen. Gestreefd wordt naar een landelijk woonmilieu met bebouwing in zeer lage dichtheden. De zoekzone biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld een functiewisseling die niet op eigen perceel kan worden opgelost. Gelet op de zoekzone “wonen” kan worden meegewerkt aan de voorgestelde woningsplitsing, alsmede aan het verzoek een woning te verplaatsen.

T.a.v. de bedrijfsactiviteiten kan het volgende worden gemeld:

De bedrijfsmatige activiteiten zijn kleinschalig. Binnen de kernplannen en ook in het buitengebied van Ede wordt standaard ruimte gecreëerd voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. In dit geval is de wens aanwezig om twee bestaande panden te gebruiken voor deze bedrijfsmatige activiteiten (hout- en metaalbewerking). Dit kan in principe goed worden ingepast binnen de woonbestemming. Een zelfstandige bedrijfsbestemming is niet wenselijk, gelet op de ligging in de zoekzone.

In de kernplannen is er steeds sprake van een oppervlak van maximaal 80 m² per woning dat gebruikt mag worden voor bedrijfsmatige activiteiten. In het buitengebied zijn er mogelijkheden tot 200 m².

In dit geval gaat het om activiteiten in twee panden met een oppervlakte van in totaal 233 m². Gelet op het feit dat het perceel hier precies ligt op de overgang tussen de kern van Harskamp en het buitengebied, is er een mogelijkheid om maatwerk te leveren.

Daarnaast zijn in de bijlage de volgende uitgangspunten meegegeven voor de bebouwing:

- *de nieuw te bouwen woning wordt onder architectuur gerealiseerd. Er is samenhang tussen de gebouwen op het erf in situering, massa, vorm, kleur en materiaalgebruik. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen, zoals bakstenen en/of hout voor de gevels.*
- *de bebouwing heeft één laag met kap, met een goothoogte van max 4.00 meter en een nokhoogte van max 9.00 meter.*
- *voor de beeldkwalitatieve eisen voor de bebouwing geldt het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede.*

Verder bestaat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen een vergroting van het bouwvlak aan de achterzijde. De huidige diepte van het bouwblok is 12 meter. Een diepte van 15 meter is op deze locatie acceptabel vanwege de grote perceelsdiepte. Ook vormt dit geen belemmering voor de omliggende woningen. Van groter belang is dat de woning blijft bestaan uit één bouwlaag + kap en een landelijke uitstraling behoudt. Hierin wordt voorzien door het opnemen van een maximale goothoogte. De uitbreiding van de woning zal passend moeten zijn bij het bestaande deel van de woning. Hiervoor biedt het beeldkwaliteitsplan de nodige waarborgen.

3.2 Verkeer/parkeren

Het plan draagt voor de Kraatsweg, afgezet tegen de eerdere functiemogelijkheden, niet bij aan een toename van de verkeersdruk. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen voor het toepassen van de bestemmingsplanherziening.

3.3 Groenvoorzieningen

De kavel ligt in een zoekzone stedelijke uitbreiding van Harskamp, een gebied waar onder voorwaarden nieuwbouw mogelijk is. Het gaat dan om voorwaarden zoals: extra ruimtelijke kwaliteit, forse aanplant om het erf en op de kavelgrenzen, informele verkaveling. Aan deze kant van de Kraatsweg geldt dat de extra ruimtelijke kwaliteit wordt gegeven door de ligging van het erf op enige afstand tot de weg. De haag bij de voortuin markeert een oude kavelgrens.

De ligging en richting van de woning en bijgebouwen sluit aan de gewenste verkaveling voor dit deel van het zoekgebied. Landschappelijke inpassing is noodzakelijk.

Landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke inpassing is de tekening Plan nieuwe situatie Kraatsweg 19 dd 16/05/2013 aangeleverd. Er ontstaat een mooie verkaveling met een gewenste erfinrichting.

De bestaande, te splitsen woning en de nieuw te realiseren woning liggen wat verder van de Kraatsweg af en hebben ieder een eigen insteek vanaf de Kraatsweg. De toegangsweg van de nieuwe woning wordt voorzien van een bomenlaan.

Het plan voor landschappelijke inpassing, met inrichtingsplan (zie afbeelding I) wordt verankerd in een anterieure overeenkomst.

Afbeelding 1



De kavelgrenzen tussen de woningen worden beplant met streekeigen bomen en heesters. De weiltes voor de woningen blijven open op ooghoogte en worden voorzien van een boomgaard. Langs de Kraatsweg wordt een bomenrij gerealiseerd. Nabij de woningen worden hagen, singels en solitaire bomen aangeplant, bestaande uit streekeigen beplanting.

3.4 Natuurbeschermingswetgeving

a. Gebiedsbescherming

Algemeen

In de *natuurbeschermingswet 1998* zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

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

Situatie plangebied

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet en het beschermingskader van de EHS is niet noodzakelijk

Conclusie

De Natuurbeschermingswet en het beschermingskader van de EHS vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

b. Soortbescherming

Algemeen

Sinds 1 april 2002 is geregeld de *Flora- en Faunawet* de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is het wet momenteel gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen op de rand van het agrarisch buitengebied en Harskamp. Voor het plan zullen een aantal schuren worden gesloopt. Deze schuren in het agrarisch buitengebied kunnen een belangrijke functie hebben voor jaarrond beschermde soorten in het kader van de Flora- en Faunawet. Om die reden is een quick-scan ecologie uitgevoerd (Hamabest Milieu-adviesbureau; juli 2013).

Conclusie

De conclusie vanuit de uitgevoerde quick-scan is dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS en de soorten waarvoor de Veluwe is aangewezen. Diverse bestaande opstallen kunnen evenwel worden gebruikt door diverse algemeen voorkomende soorten (geen jaarrond beschermd nest) als broedlocatie.

Op het perceel dienen in specifieke opstallen mitigerende maatregelen te worden genomen, enerzijds voor de huismus, anderzijds voor een steenuil. Voor de steenuil dienen er minimaal twee speciale nestkasten te worden opgehangen. In samenhang met andere maatregelen zal het leefgebied uiteindelijk zelfs verbeteren.

Op basis van de bevindingen kan worden geconcludeerd dat er in de huidige situatie geen nadelige gevolgen zijn, mits er aan de voorwaarden ten aanzien van de vogels wordt voldaan.

3.5 Archeologie/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 bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.¹

Situatie plangebied

De archeologische verwachting voor dit plangebied is laag. Het betreft wel een historische erflocatie. De kans op resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd is groot.

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

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

noorden van het plangebied, aan de Hooibrinkweg, is in het verleden een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Hierbij is geen archeologische vindplaats aangetroffen.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot splitsing en uitbreiding van de bestaande woning, de sloop van een bestaande woning en de nieuwbouw van een woning. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

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

4.1 Milieuzonering

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

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

Situatie plangebied

Op het perceel worden een bouwblok voor een woning verplaatst en de bestaande woning wordt gesplitst. Daarnaast wordt verzocht om een toereikende bestemming voor de hout- en metaalbewerkingsbedrijven op het perceel.

De woonbestemmingen leveren vanuit de milieuzonering geen beperkingen op voor omliggende bedrijven. Deze liggen op voldoende afstand om aan de eisen vanuit milieuzonering te voldoen.

De voorgenomen bedrijfsactiviteiten zullen via een aanduiding "kleinschalige bedrijfsactiviteiten" worden ingepast. Reden is dat de bedrijfsactiviteiten op een groter oppervlak dan 80 m² worden uitgevoerd. Deze oppervlakte is standaard binnen de kern van Harskamp. Qua milieuzonering is het mogelijk om de bedrijfsactiviteiten toe te staan. Feitelijk hebben alleen de woningen op het perceel zelf effecten van de bedrijfsactiviteiten en vice versa. In de kern van Harskamp is gekozen voor de bedrijfsactiviteitenlijst voor een gemengd gebied. De bedrijfsactiviteiten op het perceel passen binnen deze lijst.

Geconcludeerd kan worden dat voor wat betreft de milieuzonering geen belemmeringen ontstaan voor de bestemmingsplanherziening.

4.2 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.

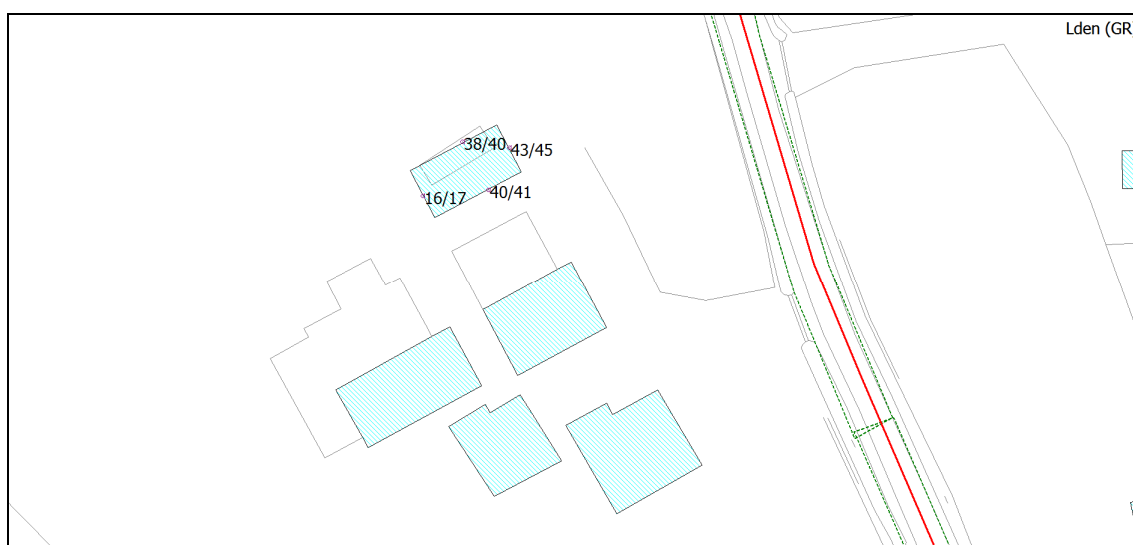
De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezonde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe te realiseren woningen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan.

Beschouwing plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning in de geluidszone van de Kraatsweg. Daarom zijn indicatieve geluidsberekeningen ter plaatse van de toekomstige woning uitgevoerd. Uit deze berekeningen (zie onderstaande figuur) volgt dat de geluidsbelasting ten hoogste 45 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de aan de wettelijke voorkeurswaarde (48 dB). De geluidsbelasting van de huidige woning hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder aangezien deze in de huidige situatie reeds een woonbestemming heeft.



Figuur: Plangebied Kraatsweg 19, Harskamp.

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeerslawaaai geen belemmering vormt voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.3 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_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). De concentratie van de overige vervuulende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

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

Beschouwing plangebieden

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied worden in totaal 2 woningen toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan. De invloed van de bedrijfsactiviteiten op de lokale luchtkwaliteit zal worden beoordeeld door de Omgevingsdienst De Vallei.

4.4 Externe veiligheid (transport van gevaarlijke stoffen)

Wettelijk kader

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 zones 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.

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

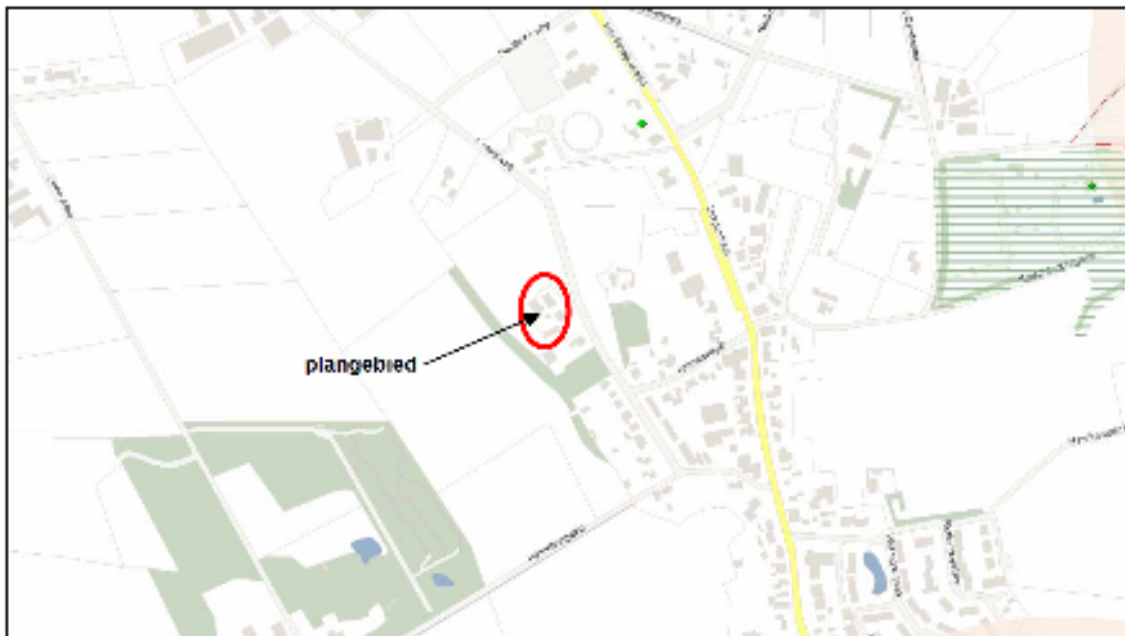
- bedrijven;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Beschouwing plangebieden

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland (zie figuren) liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van de plangebieden. Over de rond de plangebieden gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Conclusie

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



Figuur: Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl).

4.5 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

Op de locatie waren tot circa 10 jaar terug agrarische opstallen aanwezig. Deze waren voorzien van asbestgolfplaten. In een eerder historisch onderzoek (uit 2003) heb ik aangegeven dat deze mogelijk verveerd konden zijn. Inmiddels zijn de opstallen gesloopt. Bij de stukken van de sloop was te lezen dat er geen asbeststukken op de grond zijn aangetroffen. Daardoor acht ik de kans klein dat er op de locatie een bodemverontreiniging aanwezig is. Daarom kan er vrijstelling worden verleend van bodemonderzoek.

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

Conclusie

Voor de bestemmingsplanprocedure hoeft er geen bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.6. Brandweer

Het plan voldoet aan de voorwaarden gesteld in de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid".

4.7. Water

Algemeen

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

- De trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

Hemelwaterbeleid

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

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

De keuze voor een infiltratievoorziening, alsook de uitwerking van de benodigde bergingscapaciteit is uitgewerkt door de gemeente Ede.

Grondwatervisie

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand met 15 tot 20 cm.

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

Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig, het vuilwater van de eventuele nieuwe bebouwing moet daarop worden aangesloten. Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering.

Voor informatie over de drukriolering kan contact worden opgenomen met de heer E. van Peurse van de gemeente Ede (0318)680665.

Alle werkzaamheden aan de drukriolering komen geheel ten laste van de opdrachtgever.

Vuilwaterlozing uitvoeren in PP of PVC kleur roodbruin (RAL code 8023).

In het gebied heerst een hoge grondwaterstand. Het regenwater van de dakvlakken en van de bestrating moet via een zaksloot boven het grondwaterpeil worden aangesloten zodat het regenwater naar het grondwater kan inzijgen.

Regenwaterlozing van het dakvlak uitvoeren in PP kleur zwart (RAL code 9011) of PVC kleur middelgrijs (code 7037).

Conclusie

Mits er aan de voorwaarden wordt voldaan zoals beschreven in de situatie plangebied, bestaat er vanuit water geen bezwaar tegen dit plan.

5. (Economische) uitvoerbaarheid

Het betreft hier een particulier initiatief op eigen terrein.

6. Inspraak en Vooroverleg

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijke functiewisselingsbeleid en het perceel maakt deel uit van de “zoekzone wonen”. Mede om die reden kan worden afgezien van het ter visie leggen van een zgn. voorontwerp-bestemmingsplan (conform de afwegingscriteria in de gemeentelijke Inspraakverordening).

Op basis van het vorenstaande, maar ook gelet op de beperkte impact en omvang van het plan, is afgezien van het ter visie leggen van het concept-ontwerp-bestemmingsplan aan de vier wettelijke adviesinstanties, t.w. het Ministerie van I&M/Rijkswaterstaat, de Provincie Gelderland, de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden en het Waterschap Vallei & Veluwe.