



TOELICHTING

**bestemmingsplan
Harskamp, Dorpsstraat 225**

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1. AANLEIDING.....	3
1.2. LIGGING LOCATIE	3
1.3. GELDEND BESTEMMINGSPLAN VERSUS NIEUW BESTEMMINGSPLAN	5
1.4. PROCEDURE.....	5
1.5. LEESWIJZER.....	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1. PLANMETHODIEK	7
2.2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	7
2.3. BESCHRIJVING ONTWIKKELING	7
2.4. LANDSCHAPPELIJKE UITGANGSPUNTEN	9
3. BELEIDS- EN WETGEVINGSKADER.....	10
3.1. INLEIDING.....	10
3.2. RIJKSBELEID	10
3.3. PROVINCIAAL BELEID.....	12
3.4. GEMEENTELIJK BELEID.....	13
3.5. CONCLUSIE BELEID	15
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	16
4.1. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	16
4.2. BODEM.....	17
4.3. CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN (CE).....	18
4.4. WATER	19
4.5. ECOLOGIE.....	20
4.6. CULTUURHISTORIE	23
4.7. ARCHEOLOGIE	25
4.8. VERKEER EN PARKEREN	27
4.9. GELUID (WET GELUIDHINDER / VERKEERSLAWAAI)	27
4.10. LUCHTKWALITEIT	28
4.11. EXTERNE VEILIGHEID	29
4.12. (BRAND-)VEILIGHEID.....	30
4.13. GROEN	30
4.14. HOOGSPANNINGSLIJNEN, KABELS EN LEIDINGEN	33
4.15. DUURZAAMHEID EN ENERGIE.....	34
5. UITVOERBAARHEID.....	35
5.1. ALGEMEEN	35
5.2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
5.3. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	35
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	36
6.1. INLEIDING.....	36
6.2. PLANSYSTEMATIEK	36
6.3. BESTEMMINGSPLANREGELS.....	36
7. HANDHAVING	40
7.1. ALGEMEEN	40
7.2. HANDHAVINGSPROCEDURE	40
8. BIJLAGEN	41

1. Inleiding

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



Luchtfoto ligging perceel

1.1. Aanleiding

Deze toelichting heeft betrekking op het verzoek dat is ingediend voor het wijzigen van het bestemmingsplan op het perceel Dorpsstraat 225 te Harskamp, ter plaatse van de percelen kadastraal bekend als gemeente Otterlo, sectie G, nummers 2173, 2247 en 3042.

Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan 'Harskamp'.

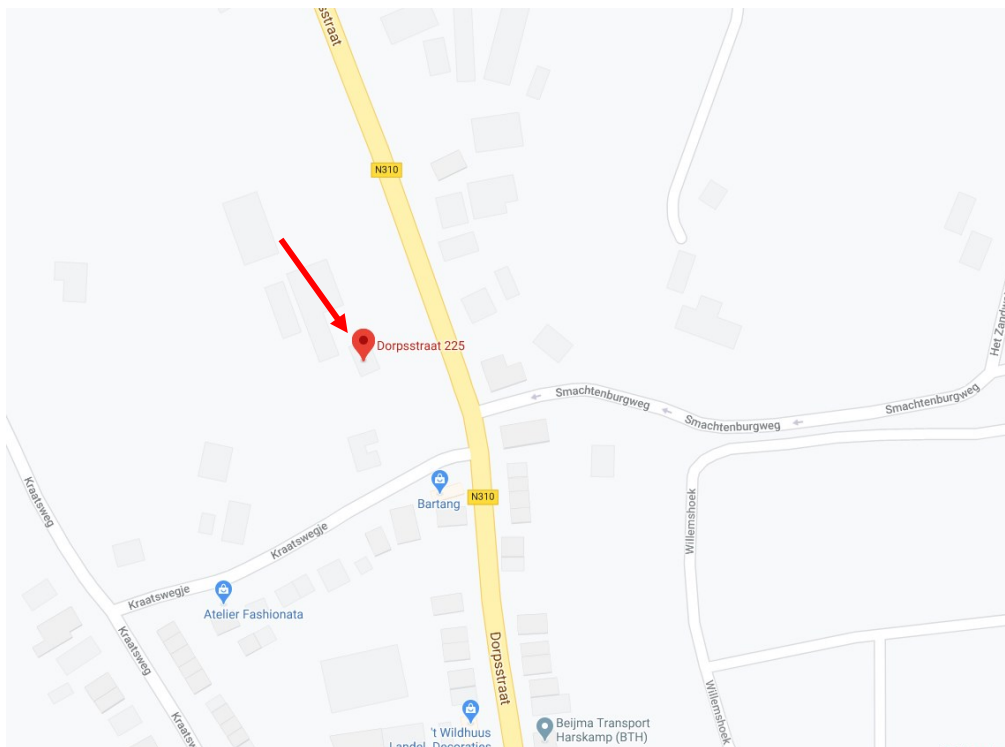
1.2. Ligging locatie

De percelen zijn gelegen in het noordelijke deel van Harskamp, ten westen van de Dorpsstraat. Ze markeren de overgang tussen bebouwde kom en buitengebied.



Ligging van de locatie binnen Harskamp (bron: google.maps)

Het perceel ligt ten westen van de Dorpsstraat (N310), net ten noorden van het Kraatswegje.

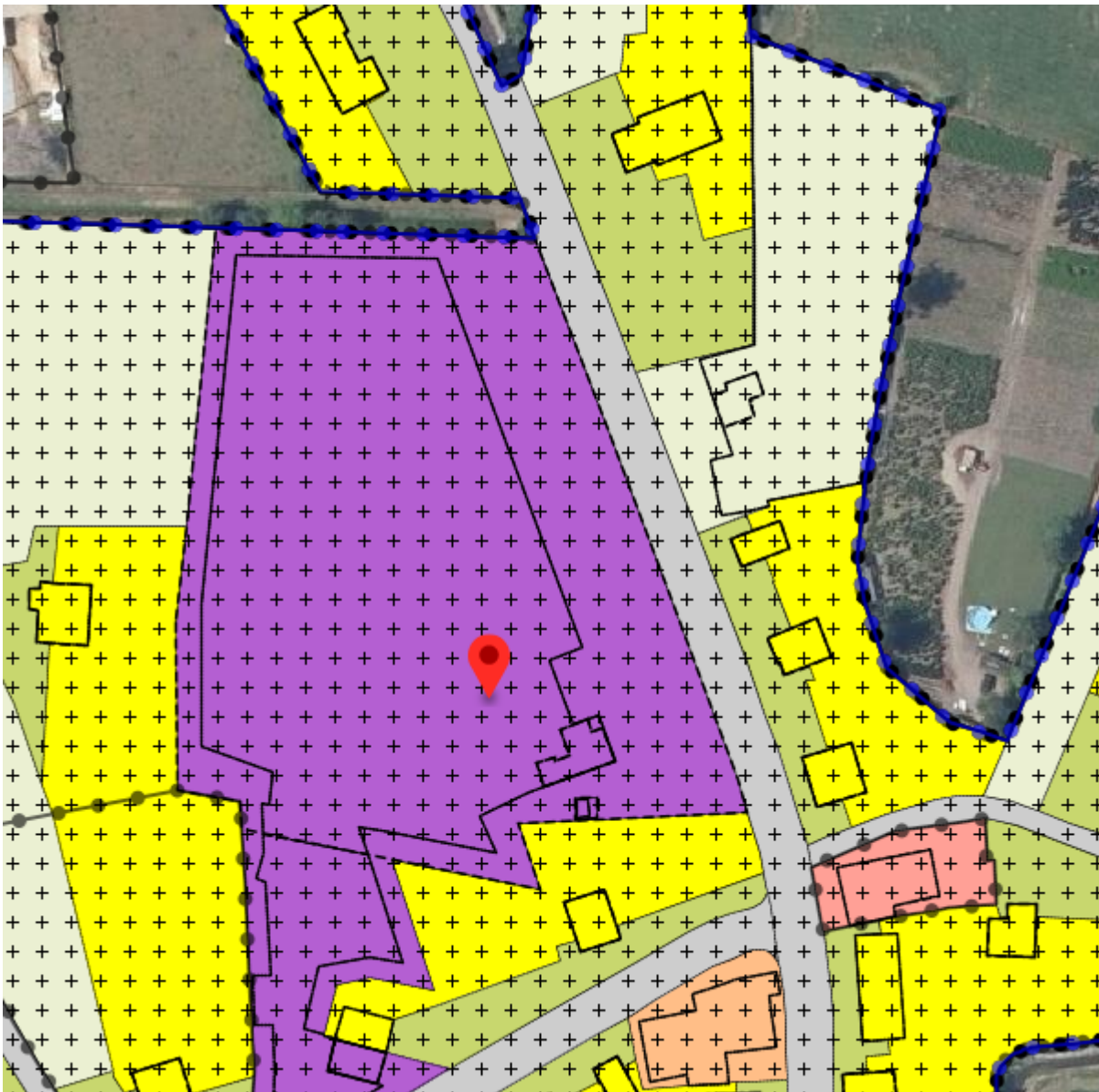


Ligging van de locatie binnen de wijk (bron: google.maps)

1.3. Geldend bestemmingsplan versus nieuw bestemmingsplan

Het doel van de bestemmingsplanwijziging is te komen tot het vernieuwen van de bedrijfsbebouwing op het bedrijfsperceel, waarbij de totale bebouwing van 1222 m² wordt teruggebracht naar 1154 m². Daarbij wordt tevens de aanduiding 'tuincentrum', zoals deze nu geldt, verwijderd. Daarnaast wordt de voormalige bedrijfswoning vervangen door een woongebouw met twee burgerwoningen.

Voor de realisatie van een nieuwe (burger)woonbestemming is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Met deze bestemmingsplanwijziging wordt een woonbestemming toegevoegd (ter plaatse van de huidige bedrijfswoning). Het betreft een woongebouw voor maximaal twee huishoudens. Daarnaast wordt de aanduiding 'tuincentrum' verwijderd van het perceel en wordt in het noordelijk deel een groenstrook bestemd.



Verbeelding geldend bestemmingsplan 'Harskamp'

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.

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken. Hierover zal worden gepubliceerd in Ede Stad, de Staatscourant en via www.officielebekendmakingen.nl. In die periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. De gemeenteraad beoordeelt of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Vervolgens besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. In hoofdstuk 2 wordt de gekozen planmethodiek beschreven, de bestaande situatie en de ontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 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 5 bevat de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 geeft de juridische regeling en in hoofdstuk 7 beschrijft de procedurele aspecten van het plan en hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan. Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen.

2. Planbeschrijving

2.1. Planmethodiek

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, planregels en een bijbehorende verbeelding. De planregels beschrijven wat maximaal toegestaan is op de voorliggende locatie. Op de verbeelding is af te lezen welke functie waar geografisch gesitueerd is. De planregels en de verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en is vooral verklarend voor de gemaakte keuzes in het plan.

Dit plan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De functies in het plangebied zijn op het (digitale) kaartbeeld weergegeven, waarbij in de regeling is benoemd wat ter plaatse is toegestaan. Op deze wijze is de nieuwe functie van het plangebied planologisch verankerd. Het vastleggen geeft omwonenden en andere belanghebbenden inzicht in het maximaal toelaatbaar gebruik van het gebied.

De gemeente Ede kent een uniforme systematiek voor de wijze van bestemmen. Deze systematiek is ook in dit bestemmingsplan toegepast.

2.2. Beschrijving bestaande situatie

De locatie aan de Dorpsstraat 225 ligt aan de noordzijde van Harskamp en ligt in het overgangsgebied tussen dorp en buitengebied. Het gebied wordt gekenmerkt door wat meer verspreide lintbebouwing en ruime landelijk dorpse percelen. De Dorpsstraat vormt de ruimtelijke drager van Harskamp. De locatie bepaalt daarmee het entreegebied van het dorp. Het betreft een groot en diep perceel met een beperkte hoeveelheid bebouwing: twee vrij lage bedrijfspanden en een bedrijfswoning van een laag met kap. De bebouwing ligt op grote afstand van de weg en draagt niet bij aan de ruimtelijke begeleiding van de weg. De omliggende bebouwing bestaat in hoofdzaak uit woningen. Door de relatief grote omvang van het bedrijfsterrein, is dit terrein echter wel bepalend voor het beeld en sfeer in de omgeving.

Oorspronkelijk was deze locatie bedoeld voor een tuincentrum. Echter in het bestemmingsplan is dit tuincentrum niet exclusief bestemd, maar betreft het een reguliere bedrijfsbestemming, waar ook een tuincentrum mogelijk is. In de loop der tijd zijn hier dan ook andere bedrijven bijgekomen, waaronder een garagebedrijf. De achterzijde van het perceel wordt gebruikt voor opslag van materialen. Het straatbeeld wordt nu echter vrijwel geheel bepaald door een veelheid aan verspreid gestalde en geparkeerde auto's. Deze huidige invulling en inrichting van de locatie leidt tot een rommelige entree van Harskamp en vormt een storend element in de ruimtelijke drager van Harskamp en het groene karakter van dit deel van de Dorpsstraat. Hoewel het garagebedrijf hier volgens het bestemmingsplan mag zitten, zou een dergelijke functie beter op een bedrijventerrein passen.

Rond de locatie zijn de historische kavelgrenzen nog herkenbaar. Langs de noordzijde ligt een watergang met een breed profiel en opgaande beplanting. Deze historische begrenzing vormt een waardevol ruimtelijk element en biedt een fraai doorzicht naar het achterliggende landschap. Ook de beplanting langs de andere kavelgrenzen en op de kavel zijn ruimtelijk waardevol en verzachten enigszins de bedrijfsmatige inrichting van het terrein.

2.3. Beschrijving ontwikkeling

In het plan wordt de bedrijfswoning vervangen door een reguliere woonbestemming. De omgeving van de locatie wordt al voor een groot deel bepaald door wonen in het lint. Een reguliere woonfunctie sluit hier dan ook goed op aan. De huidige bedrijfswoning staat grotendeels verscholen achter het groen. De dubbele woning bestaat uit één laag met kap en wordt dichterbij de weg gesitueerd, zodat het pand meer mee gaat doen in het straatbeeld. Bijgebouwen worden achter de woning geplaatst. Het nieuwe woonperceel wordt gescheiden van de bedrijfsbestemming door een groenstrook van ca. 10 meter breed met o.a. een haag en bomen.

In het noordelijk deel van de locatie wordt een deel van de bedrijfsbestemming vervangen door een nieuwe groenzone. Hiermee krijgen de bedrijfspercelen een groene afscherming aan de noordzijde en wordt een aantrekkelijke groene overgang gecreëerd naar de woonpercelen ten noorden van het plangebied.



Op de resterende bedrijfsbestemming worden twee nieuwe bedrijfskavels mogelijk gemaakt. Door de aanduiding tuincentrum te laten vervallen wordt meer helderheid gecreëerd in de bestemming.

De noordelijke bedrijfshal zal gebruikt worden door het hoveniersbedrijf. Deze hal krijgt enkele parkeerplaatsen vóór het pand. Het pand krijgt een groene entree. De inrit naar het hoveniersbedrijf komt nabij het pand te liggen, verder van het nieuwe woongebouw vandaan.

Het zuidelijke bedrijfspand staat wat verder naar achteren op het perceel. Dit pand vormt deels een geluidsbarrière voor de activiteiten van het hoveniersbedrijf op het westelijk deel van het terrein richting het woongebouw. Het voorterrein is bij dit pand wat groter. Om te voorkomen dat het straatbeeld hier alsnog verrommelt is hier geen opslag toegestaan.

De bedrijfspanden krijgen een eenvoudige hoofdvorm, met een transparante kopgevel met groenelementen gericht naar de openbare weg. De toegestane goothoogte wordt iets hoger dan in de huidige situatie en wordt 4 meter. Deze goothoogte is nodig om bedrijfsdeuren in de zijgevel mogelijk te maken zonder de eenvoudige hoofdvorm te hoeven onderbreken. Door de situering, vormgeving en het hogere volume krijgt de bedrijfsbebouwing meer uitstraling en gaat ook de bedrijfsbebouwing meer meedoen in het straatbeeld. De stalling en opslag van de bedrijven vindt plaats achter de bedrijfspanden. Rondom krijgen de bedrijfspanden een groene inpassing. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande groenstructuren. Deze worden ingepast en waar nodig aangevuld, zodat dichte groensingels ontstaan. Alleen aan de wegzijde blijft de hoogte van de groenstrook beperkt, zodat het zicht op de bebouwing behouden blijft. De bestaande twee inritten van het bedrijf worden verplaatst: de noordelijke inrit zal worden gebruikt door het hoveniersbedrijf, de zuidelijke inrit zal worden gebruikt voor het zuidelijke bedrijfspand, en als inrit naar de noordelijke wooneenheid van de dubbele woning. Voor de zuidelijke wooneenheid wordt een bestaande inrit naar het op het erf staande transformatorhuisje opgewaarderd tot woningtoerit. Langs de Dorpsstraat is ter hoogte van de locatie een parkeerhaven aanwezig met een informatiebord over Harskamp. Deze parkeerhaven blijft gehandhaafd.

Bij de nieuwe inrichting en de verschuiving van de inritten moet rekening worden gehouden met de hoogte ligging van de openbare ruimte, en de afstand tot gemeentelijke boombeplanting.

Met de nieuwe invulling van het terrein wordt geïnvesteerd in de uitstraling van de bebouwing en de groene inrichting van het terrein. Daarmee wordt niet alleen het plangebied zelf opgewaarderd, maar wordt ook een bijdrage geleverd aan de omgevingskwaliteit van Harskamp.

2.4. Landschappelijke uitgangspunten

Het buitengebied rondom de kern van Harskamp kenmerkt zich door de grote variatie aan landschapstypen. Aan de oostkant ligt de eng en het boslandschap van de legerplaats Harskamp. De westzijde van het dorp kenmerkt zich door het heide- en broekontginningslandschap en het kampenlandschap (Westeneng). Het plangebied ligt in het kampenlandschap van de Westeneng.

De landschappelijk inpassing is een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling. Om deze inpassing te borgen is een inrichtingsplan opgesteld dat als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels.

In het inrichtingsplan wordt voortgeborduurd op de oorspronkelijke landschappelijke structuren in het plangebied tussen de Dorpsstraat en de Kraatsweg. De bestaande houtsingels langs de randen van het terrein blijven behouden en worden aangevuld met nieuwe streekeigen beplanting. De bestaande houtsingel midden op het terrein wordt ingepast in het nieuwe plan. Door het behoud en de versterking van deze bestaande structuren is een stevig landschappelijk raamwerk voor de nieuwe ontwikkeling geborgd. Deze bestaande landschapsstructuren worden vastgelegd door er een groenbestemming aan te geven in het nieuwe bestemmingsplan.

Aan de noordzijde van het plangebied wordt een nieuwe landschappelijke groenzone gecreëerd. Deze wordt afgeschermd van de bedrijfspercelen door een nieuwe houtsingel, met twee doorgangen richting het perceel van de hovenier, met streekeigen beplanting. De groenzone krijgt een invulling als heemtuin met o.a. bloemrijk grasland en een bijenstal. Hiermee draagt de invulling niet alleen bij aan het landschappelijke beeld maar ook bij aan de biodiversiteit.

Niet alle bestaande bomen kunnen ingepast worden. Om de nieuwe dubbele woning en zuidelijke bedrijfshal mogelijk te maken moet een aantal bomen worden gekapt. Ter compensatie worden nieuwe bomen in de voortuinen van de twee-onder-één-kapper, het voorterrein van beide bedrijfshallen en tussen de woning en het zuidelijk bedrijfsgebouw aangeplant.

De erfgrenzen tussen de woon- en bedrijfspercelen onderling worden vormgegeven door nieuwe hagen. Langs de Dorpsstraat worden formele hagen van *Fagus sylvatica* aangeplant. De perceelsgrenzen worden vormgegeven door gemende hagen van Haagbeuk, Eénstijlige meidoorn, Amerikaans krentenboompje en Veldesdoorn.

Het voorterrein van beide bedrijfshallen bestaat uit een parkeervoorziening dat met groen omzoomd wordt. Langs de Dorpsstraat, achter de heg, wordt een strook lage heester beplanting aangeplant waarmee het zicht op de parkeerplaats wordt afgeschermd. Op het terrein van het noordelijk bedrijfsgebouw komt tevens een aantal vakken met vaste planten.

3. Beleids- en wetgevingskader

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de beoogde ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders van het rijk, provincie Gelderland en de gemeente Ede.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In de SVIR geeft het kabinet aan hoe het de bereikbaarheid in Nederland de komende jaren wil verbeteren. De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Uit bovenstaande beschrijving blijkt dat deze rijksstructuurvisie op zodanig abstract niveau is, dat in ieder geval voor het plan(gebied) geen concrete doelstellingen vanuit rijksniveau worden opgelegd.

3.2.2. BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Het rijksbeleid is nader vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dat op 30 december 2011 in werking is getreden. Dit besluit bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met dit besluit maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het plangebied gelden geen bepalingen waarmee rekening hoeft te worden gehouden bij het mogelijk maken van de beoogde toevoeging van burgerwoningen en herindeling van het perceel.

3.2.3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

Tevens is in de Structuurvisie de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij iedere stedelijke ontwikkeling, zoals bedrijventerreinen, detailhandel of woningbouwlocaties, moet verantwoord worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet. Deze ladder is in oktober 2012 ingevoerd en leidde vanaf die datum tot veel jurisprudentie. Daarom is op 1 juli 2017 een nieuwe vereenvoudigde regeling met betrekking tot de ladder voor duurzame ontwikkeling in werking getreden. Op

grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro moet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten 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.

Overweging

Het plan voorziet feitelijk slechts in de toevoeging van twee wooneenheden, waarbij ook nog eens een bestaande bedrijfswoning komt te vervallen. Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, dan wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking dus niet van toepassing. Eerder is bepaald dat bij de ontwikkeling van maximaal elf woningen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat er geen toepassing hoeft te worden gegeven aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro¹.

Overigens is er voldoende grondslag om tot een positieve ladderonderbouwing te komen, zou dat voor twee woningen nodig zijn. In de gemeente Ede en de gehele Regio Food Valley is sprake van een sterke bevolkings- en huishoudensgroei en daarbij een stevige behoefte aan nieuwe woningen. De productiecijfers van de afgelopen jaren laten dat goed zien (waarbij de groei in vestigers van buiten de Regio Food Valley significant is). In de jaren 2016 - 2018 zijn circa 2.300 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd (Nota Woningbouwproductie 2018, op basis van CBS-gereedmeldingen). In 2019 zijn 821 (netto 748) woningen gereed gemeld. Ook voor de komende jaren wordt volgens de meest recente prognoses een sterke groei van huishoudens verwacht, Voor Ede is daarom in de provinciale afspraken (Regionale Woonagenda 2.0) een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 - 2027 van circa 4500 - 5500 woningen. Daarbovenop is nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio. Een belangrijk deel hiervan komt voor rekening van de gemeente Ede. De Primosprognose 2019 onderschrijft die sterke groei.

Er is in dit plan sprake van een toename van één woning die opgenomen is in het gemeentelijke woningbouwprogramma/ Integrale Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW) en de regionale woningbouwafspraken die begin 2018 in de Regionale Woonagenda 2.0 zijn vastgelegd.

Dit leidt tot de conclusie dat de ontwikkeling in lijn is met de uitgangspunten van de landelijke en provinciale laddertoets. De behoefte aan de gekozen vorm van woningbouw is aanwezig. Voor het overige geldt dat het bestemmingsplan geen wijziging in functie of toename van oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt: slechts de aanduiding 'tuincentrum' komt te vervallen. Dat heeft geen effect op de (optimale) benutting van ruimte in stedelijke gebieden.

3.2.4. BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. De wijziging houdt in dat bij het opstellen van een bestemmingsplan de gemeente handelt conform artikel 3.1.6, tweede lid, onder a. Door een wijziging van dit artikel dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden, in een bestemmingsplangebied moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen. Voor enkele specifieke belangen, zoals archeologie, was in het Bro al voorgeschreven dat in de toelichting bij het bestemmingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze met deze belangen is omgegaan. Deze wijze van borging via het systeem van de ruimtelijke ordening bestond in het Bro nog niet voor cultuurhistorische waarden in het algemeen.

3.2.5. WATER

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:

- De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover de perceeleigenaar dit water zelf niet kan verwerken (art. 3.5 lid 1).
- Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
- Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

¹ Raad van State, 16 september 2015, 201501297/1/R4

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.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. OMGEVINGSVISIE GAAF GELDERLAND

Op 19 december 2018 stelde Provinciale Staten van Gelderland de omgevingsvisie Gaaf Gelderland vast. Deze visie is op 1 maart 2019 in werking getreden en daarmee het geldende toetsingskader voor dit bestemmingsplan. In de Omgevingsvisie wordt het hoofddoel als volgt omschreven:

‘Vanuit ons rijke verleden en het heden werken we aan de toekomst. We bevinden ons op een cruciaal punt in de tijd. De wereld verandert ingrijpend. We zien veel op ons afkomen. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze wereldwijde ontwikkelingen raken ook Gelderland en zetten druk op de Gelderse leefomgeving. Ze vragen van ons stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Niet alles kan zomaar. Balans is nodig. De Gelderse leefomgeving is in omvang beperkt. We zullen keuzes moeten maken. Met de schaarse ruimte ende vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. We zullen met elkaar in gesprek moeten gaan en samen keuzes moeten maken over de vraagstukken die voorliggen en de betekenis daarvan voor de inrichting van Gelderland. Zoeken naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden. Alleen dan kunnen we Gelderland ook in de toekomst gaaf te houden. Daarom zetten wij een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.’

Onder Gezond en Veilig wordt verstaan ‘een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoonmilieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat betekent voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Schoon en welvarend betekent een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Ambities

Vanuit bovenstaand kader zijn 7 ambities geformuleerd:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio
- Woon-en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

Voor het onderhavige bestemmingsplan wordt vastgesteld dat het plangebied is gelegen binnen de themakaart ‘windenergie aandachtsgebied’. Dit is echter geen beperking voor de planontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan ‘Harskamp, Dorpsstraat 225’ past binnen beleidskaders van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.3.2. OMGEVINGSVERORDENING

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 19 december 2018 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze wijzigingen zijn op 1 maart 2019 in werking getreden. Naar verwachting nemen

Provinciale Staten op 3 maart 2021 een besluit over de aangepaste Omgevingsverordening, zoals deze eind november 2020 als ontwerp ter inzage heeft gelegen.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Het plangebied ligt enkel in een gebied waar op basis van de omgevingsverordening sprake is van een (tijdelijk) verbod op glastuinbouw. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in glastuinbouw, zodat er overeenstemming is met de verordening. Het plan is - conform de richtlijnen uit de provinciale visie en verordening - afgestemd met de provincie.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. WELSTANDNOTA EN BEELDKWALITEITSPAN BUITENGEBIED

Voor het gebied is de welstandsnota 2013 van kracht. In de welstandsnota valt het perceel waar de ontwikkeling in de gebiedsaanduiding 'historisch dorpsgebied'. Dit toetsingskader voldoet voor de beoordeling van toekomstige bouwplannen op het perceel.

Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan de welstandsnota voldoet.

3.4.2. RETAILVISIE 2030

Op 8 december 2016 heeft de gemeenteraad van Ede de Retailvisie 2030 vastgesteld. In deze visie wordt beschreven op welke wijze de gemeente Ede zal sturen op een toekomstgerichte retailstructuur die beantwoordt aan de wensen en behoeften van de consument en de ambities van Ede. Voor de kleine kernen geldt met name de ambitie om zorg te dragen voor een blijvend compleet en toekomstbestendig aanbod van levensmiddelen. Voor Harskamp specifiek is het de opgave functies/voorzieningen (waaronder detailhandel) te clusteren. Zodoende ontstaat 'een toekomstbestendig dorpscentrum, waarbij de voorzieningen een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van Harskamp en daarnaast in de behoefte van de toerist kan voorzien.

De aanduiding 'tuincentrum', en daarmee de mogelijkheid tot deze vorm van detailhandel, wordt vanwege onderhavige bestemmingsplanwijziging verwijderd. Dit is in lijn met de Retailvisie. Het perceel is momenteel niet in gebruik als tuincentrum, maar ten behoeve van een hoveniersbedrijf en een autogarage. Het voorliggende plan voldoet aan de kaders zoals opgenomen in deze Retailvisie.

3.4.3. PARKEERBELEIDSPAN

De gemeente Ede kent parkeerbeleid met eigen parkeernormering (Nota parkeernormering). Eén van de uitgangspunten van het parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de eis gesteld wordt dat de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project binnen het plangebied wordt gerealiseerd. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de vastgestelde Nota Parkeernormering.

3.4.4. GEMEENTELIJK BELEID VERKEERS- EN VERVOERSPLAN

De hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede staan beschreven in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (hierna GVVP), in 2014. Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen:

- ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst;

- verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd;
- verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd.

In het GVVP is onder meer de wegcategorisering en de fietsstructuur vastgelegd. In de wegcategorisering worden voor dit bestemmingsplan gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

In de fietsstructuur zijn de utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

3.4.5. WATERBELEID

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2018 - 2022, Verbindend water. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe. De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Gemeentelijk rioleringsplan worden beschreven zijn:

- We streven naar een duurzame en gezonde stad
- We blijven gebruikt water hygiënisch verantwoord verwerken
- We houden schoon water schoon
- We hanteren de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- We gebruiken regenwater waar het valt
- We benutten de inrichting van de openbare ruimte
- We gebruiken water om de herkenbaarheid van woonmilieus te versterken

De uitgangspunten uit het gemeentelijk rioleringsplan en de wijze van omgaan met hemel- en grondwater zijn nader uitgewerkt in het document 'hemel- en grondwaterbeleid' van de gemeente Ede.

Hemelwaterbeleid

Zo wordt het hemelwater in het hoge deel van Ede bij voorkeur geïnfiltreerd in de ondergrond en wordt het water in het lage deel van Ede geborgen in het oppervlaktewater. Hierbij gelden voor infiltratie in de ondergrond de bergingseisen van de gemeente en zijn bij berging in het oppervlaktewater de eisen van het waterschap van toepassing. Ook wordt er onderscheid gemaakt om welk type ontwikkeling het gaat, de bergingseisen bij de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk zijn anders dan bij een aanpassing van een particulier perceel zonder gevolgen in de openbare ruimte.

Grondwatervisie

Voor het grondwater geldt dat de grondwaterstand van nature langs de Veluweflank enorm kan fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand. Nieuwe ontwikkelingen dienen hier rekening mee te houden. Per type functie is de gewenste ontwateringsdiepte aangegeven. Met haar grondwaterbeleid streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

3.4.6. HANDBOEK GROENSTRUCTUUR & GROENBELEID EDE

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

In het plan is een visie vastgelegd voor de kernen. De kern Harskamp ligt in de overgangszone tussen de Veluwe en de Vallei. Centraal voor Harskamp staat het versterken van deze zone in de beleving van de groenstructuur. Het versterken van de verschillende landschappelijke karakters en versterken van de groenvoorzieningen.

3.4.7. ERFGOEDNOTA 'ERFGOED MAAKT EDE' (2018)

Naar analogie van rijks en provinciaal beleid over erfgoed in de ruimtelijke ordening heeft ook de gemeente Ede via de Erfgoednota besloten om waardevolle cultuurhistorische elementen op te nemen in ruimtelijke plannen zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen worden in de integrale belangenafweging. Naast het waarborgen van cultuurhistorische waarden door behoud wordt erfgoed ingezet als inspiratiebron voor ruimtelijke opgaven: de plaatselijke identiteit als 'unique selling point' om de eigenheid van de gemeente te versterken. Bekeken wordt hoe erfgoed als inspiratiebron die ruimtelijke inrichting kan versterken. En omgekeerd hoe nieuwe functies kunnen bijdragen aan het behoud of de versterking van erfgoedwaarden.

In paragraaf 4.6 worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen, waarbij aangegeven wordt op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt.

3.4.8. WOONVISIE

In december 2015 is de Woonvisie Ede 2030 vastgesteld. De Woonvisie benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen. Uitgangspunt is het minimaal realiseren van het woningbouwprogramma dat past bij de groei prognoses in bevolking en huishoudens.

De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

1. Groeien met Kwaliteit
2. Balans bestaand nieuwbouwprogramma en nieuwe binnenstedelijke en -dorpse locaties
3. Betaalbare woningvoorraad
4. Gevarieerde opbouw wijken en dorpen
5. Duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad
6. Wonen met een hoog voorzieningenniveau
7. Wonen in het groen
8. Wonen in Food Valley

De realisatie van de extra woning is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma/ Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). In het IPW zijn de woningbouwprojecten opgenomen die gaan voorzien in de berekende aantallen (inclusief fasering en voorgenomen typologieën). Het gemeentelijk woningbouwprogramma maakt op haar beurt weer onderdeel uit van de Regionale Woonagenda 2.0 (vastgesteld begin 2018) waarin de regionale woningbouwafspraken zijn vastgelegd.

De realisatie van de woningen op deze locatie betreft een kleinschalige binnendorpse ontwikkeling en vormt een herontwikkeling van (deels) bestaand bedrijfstvastgoed. Daarmee scoort het plan op spoor 2. Het plan wordt in de nabijheid van de voorzieningen in het centrum van Harskamp ontwikkeld en is tevens op korte afstand gelegen van de Veluwe bossen. Op de sporen 6 en 7 van de Woonvisie scoort het plan daarmee hoog.

3.5. Conclusie beleid

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

4. Onderzoek en randvoorwaarden

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die relevant zijn voor functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water en milieuaspecten. Per onderdeel wordt het beleid en/of wetgeving (voor zover niet beschreven in hoofdstuk 3) weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de eventuele consequenties voor het bestemmingsplan.

4.1. Bedrijven en milieuzonering

Beleid/regelgeving

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 richtafstand 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.

In bijlage 5 van de publicatie VNG-publicatie '*Bedrijven en milieuzonering*' wordt een stappenplan omschreven om de geluidhinder te beoordelen. Voor het gebiedstype 'gemengd gebied' gelden in stap 2 de volgende streefwaarden (etmaalwaarden):

- 50 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) voor maximale geluidsniveaus exclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer;
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Als niet voldaan kan worden aan de streefwaarden, kan worden afgeweken van de bovengenoemde waarden tot onderstaande etmaalwaarden (stap 3):

- 55 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) voor maximale geluidsniveaus exclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer;
- 65 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Voorwaarde bij bovenstaande stap 3 is echter dat gemotiveerd moet worden, waarom in de concrete situatie deze geluidsbelasting acceptabel wordt geacht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidsbelasting moet worden betrokken. Verder moet bij deze afweging mogelijke maatregelen worden betrokken. Gemeente Ede heeft geen geluidsbeleid, dat al een dergelijke geluidsbelasting voor bepaalde gebieden toestaat.

Situatie plangebied

Voor het beoogde plan wordt alle bestaande bebouwing op de kavel gesloopt. Daarvoor in de plaats worden 2 nieuwe bedrijfshallen gebouwd. Hoveniersbedrijf H. Versteeg B.V. blijft gevestigd in één van die panden. Daarnaast is nieuwvestiging in het tweede pand mogelijk. Om welk soort bedrijf het gaat, is op dit moment nog niet bekend.

De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe twee-ondereen-kapwoning, waarbij tegelijkertijd de bestemming wordt veranderd naar woonbestemming.

Hoveniersbedrijf

In dit plan wordt een hoveniersbedrijf met een bruto oppervlakte van meer dan 500 m² specifiek bestemd. Voor dit hoveniersbedrijf in milieucategorie 3.1 geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 30 meter voor de aspecten geluid en geur en 10 meter voor de aspecten gevaar en stof. De afstand wordt gemeten vanaf de grens van de bedrijfsbestemming tot de gevel van een gevoelig object, zoals een woning, waarbij rekening wordt gehouden met vergunningsvrij bouwen. Aan de richtafstand van 30 meter wordt niet voldaan.

Voor het aspect geur worden "milieuzones geur" op de verbeelding opgenomen waarbinnen geen geur producerende activiteiten zijn toegestaan. Met deze milieuzones voor geur wordt de richtafstand van 30 meter tot de nabijgelegen woningen geborgd. Het perceel voor het hoveniersbedrijf is voldoende groot om buiten deze milieuzones eventueel geur producerende activiteiten te ontplooien.

Om gemotiveerd af te wijken van de richtafstand voor geluid is een akoestisch onderzoek opgesteld: "Rapport 21900322.R01 Bestemmingsplanwijziging Dorpstraat 225 Akoestisch onderzoek, 10 maart 2020, SPA WNP Ingenieurs".

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op de gevels van de bestaande woningen en nieuwe woningen, met de beoogde activiteiten van het hoveniersbedrijf, wordt voldaan aan de geluidsnormen voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, het maximale geluidsniveau en de geluidsbelasting vanwege verkeersaantrekkende werking uit stap 2.

Bedrijf in milieucategorie 1 en 2

Voor de nieuwe bestemming voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2 geldt een richtafstand in een gemengd gebied van 10 meter voor de aspecten geluid, geur, stof en gevaar. Aan de richtafstand wordt voldaan voor zowel de bestaande woningen in het gebied als de nieuwe woning.

Nieuwe woning

Voor de nieuwe woning zijn het hoveniersbedrijf en de nieuwe bedrijfsbestemming in milieucategorie 1 en 2 al beoordeeld. Voor de andere functies in het gebied met bedrijfsmatige activiteiten geldt dat deze functies al worden beperkt door woningen die dichterbij deze functies zijn gelegen. De nieuwe woning geeft daardoor geen extra beperking.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.2. Bodem

Beleid/regelgeving

Bij het toekennen van bestemmingen is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. Het moet in strijd met een goede ruimtelijke ordening worden geacht, als gevoelige bestemmingen zoals woondoeleinden worden gepland op gronden die (later) verontreinigd blijken te zijn, maar een volledig schone grond is bij woningbouw ook weer geen absolute voorwaarde. Daarentegen worden aan niet-gevoelige bestemmingen, zoals "verkeer", minder eisen gesteld aan de bodemkwaliteit. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming die beoogd is. Een verontreiniging die verspreid wordt door het grondwater naar omliggende gronden is over het algemeen eerder saneringsplichtig.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is in ieder geval een verkennend onderzoek naar eventuele bodemverontreiniging noodzakelijk, waarbij vaak met een historisch vooronderzoek volstaan kan worden. Bij aanwijzingen voor eventuele verontreinigingen in de bodem (grond en/of grondwater) is verder onderzoek in situ vereist, om uiteindelijk vast te kunnen stellen of en hoe, bijvoorbeeld na sanering een beoogde nieuwe bestemming kan worden gerealiseerd.

Gemeentelijk bodembeleid

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid dat is vastgelegd in de nota Bodembeheer regio de Vallei uit 2012, samen met de gemeenten Barneveld, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen. De bijbehorende regionale bodemkwaliteitskaart geeft de chemische bodemkwaliteit weer binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart mag, onder voorwaarden, gebruikt worden als bewijsmiddel voor toe te passen grond in de regio. De actueel geldende bodemkwaliteitskaart is door burgemeester en wethouders vastgesteld op 19 juni 2018.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieu hygiënische kwaliteit is. Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling voor bodemonderzoek. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht, omdat al bruikbare recente gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit. Vrijstelling kan ook worden verleend indien uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein onverdacht is voor bodemverontreinigingen. In de bouwverordening en de nota Bodembeheer is deze vrijstellingsregeling opgenomen voor de toetsing van bouwvergunningen en voor de toetsing van ruimtelijke plannen, zoals bestemmingswijzigingen.

Situatie plangebied

Op deze bestemmingswijziging is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing, omdat de locatie verdacht is voor bodemverontreinigingen. In verband met de functieverandering naar wonen en de voorgenomen nieuwbouw is in september 2019 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd.

Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat

- in de bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten PAK en minerale olie aanwezig zijn.
- in de ondergrond geen verhoogde gehalten aanwezig zijn.
- in het grondwater licht verhoogde gehalten aan barium, chroom en molybdeen aanwezig zijn.
- ter plaatse van de voormalige dieseltanks, werkplaats en vatenopslag geen verontreinigingen aanwezig zijn.
- in en op de bodem zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

Analytisch is aangetoond dat de grond van het terrein plaatselijk licht asbesthoudend is, maar geen sprake is van een geval van ernstige asbestverontreiniging.

Conclusie

De lichte bodemverontreinigingen vormen geen risico bij het nieuwe gebruik als woongebied. De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein is hiermee voldoende bekend en vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.3. Conventionele Explosieven (CE)

Beleid/regelgeving

Het landelijk beleid over conventionele explosieven is geregeld in ARBO-wetgeving.

Vanaf 1994 geldt vanuit de Arbeidsomstandighedenwet voor alle projecten in Nederland een wettelijke verplichting voor opdrachtgevers en werkgevers om voorafgaande aan de werkzaamheden een risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E) uit te voeren in de "Veiligheid en Gezondheid" ontwerpfase (artikel 2.26 Arbowet). Dit is om te bepalen of er tijdens de uitvoeringsfase van projecten mogelijke risico's aanwezig zijn voor het uitvoerende personeel en de directe omgeving. De risico's moeten duidelijk zijn voordat er (beheers)maatregelen kunnen worden getroffen.

Om het maatschappelijk belang van veiligheid en gezondheid van en rondom de arbeid te waarborgen, is door de overheid gekozen voor een wettelijk verplichte certificatieregeling voor de borging van de kwaliteit/veiligheid voor het opsporen van CE. De regelgeving betreffende Arboveiligheid voor het opsporen van CE is vanaf 1 juli 2012 het Werkveld Specifiek Certificatie Schema voor het systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven (WSCS-OCE) in Nederland van kracht. In het WSCS-OCE worden eisen gesteld aan het opsporen van CE.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Ede heeft gekozen voor een redelijk en proportioneel beleid voor het opsporen van CE.

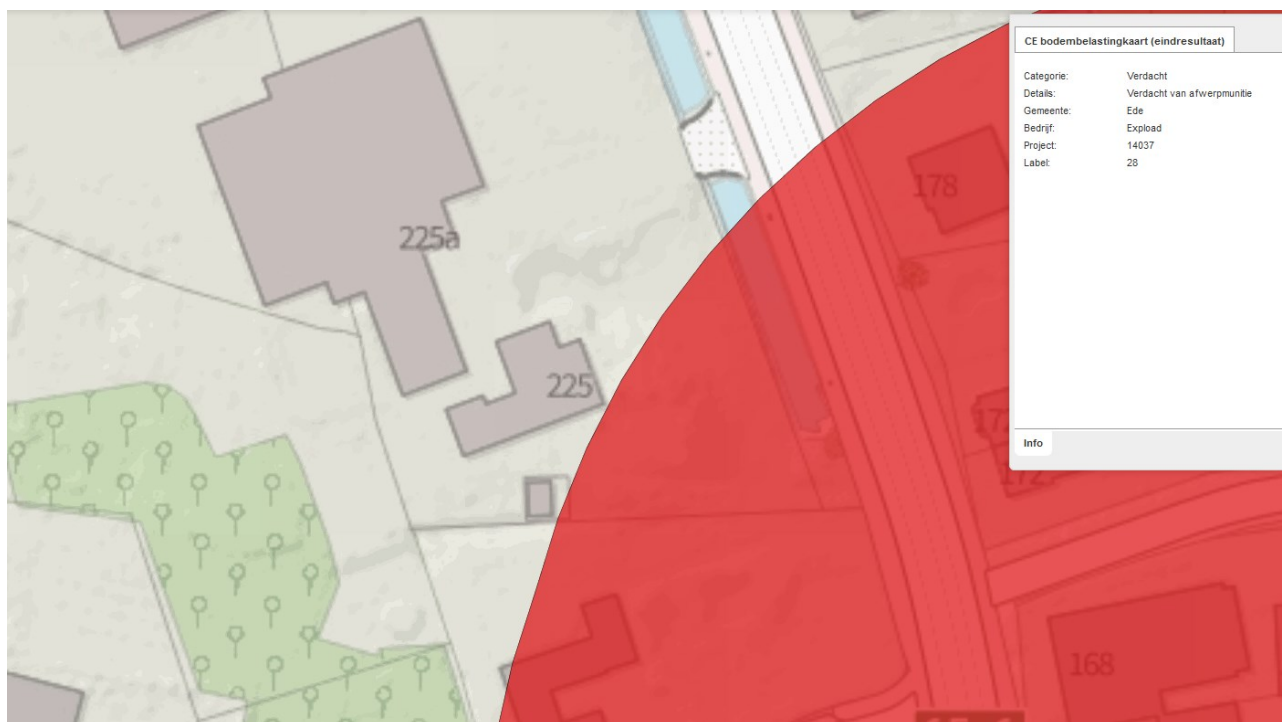
Belangrijkste uitgangspunten voor het beleid zijn:

- Redelijke, maatschappelijk verantwoorde en proportionele omgang/beleid. Redelijk betekent onder andere op basis van realistische inschattingen van risico's. Dit vraagt om onafhankelijke deskundigheid. Ook betekent dit dat erkend wordt dat risico's nooit tot nul te reduceren zijn, en er per definitie een 'restrisico' bestaat. Men moet zich realiseren dat zelfs met detectieonderzoek niet alle CE worden gevonden, maar dat kwaliteit hier wel een belangrijke factor in speelt. Proportioneel betekent dat de kosten van het beleid in verhouding moeten staan tot de opbrengsten.
- De gemeente Ede hanteert een passief CE beleid. Dit houdt in dat er niet actief naar CE wordt gezocht maar dat er pas wordt opgespoord indien de CE een aantoonbaar risico vormen bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten of andere grondroerende werkzaamheden. De gemeente Ede hanteert hierbij het motto: "Wat er ligt, ligt er goed".

Situatie plangebied

De ontwikkelingslocatie is deels verdacht voor explosieven door afwerpmunitie uit de Tweede Wereldoorlog. Zie onderstaand kaartbeeld van de CE-verdenkingenkaart Ede. Hier moet bij grond- en graafwerkzaamheden rekening worden gehouden. Met een vooronderzoek kan worden nagegaan of in het terrein al eerder is gegraven. Indien dat niet het geval is dan is risicoanalyse en eventueel opsporingsonderzoek noodzakelijk. Onderzoek naar explosieven komt in aanmerking voor subsidie via gemeente Ede.

Deze verdenking vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging maar zal bij het afgeven van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw een rol gaan spelen.



Detail van CE-verdenkingenkaart Ede

Conclusie

Er moet te zijner tijd voor de omgevingsvergunning van de nieuwbouw vooronderzoek worden uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven op een deel van het terrein. Dit vormt in deze fase van bestemmingswijziging echter geen belemmering.

4.4. Water

Beleid/regelgeving

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 waterhuishoudkundige 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.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, waterkeringen of leggerwatergangen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneel.

Vuilwater

Ter plaatse van het plangebied gelegen aan de Dorpsstraat ligt het vuilwaterriool. Hierop moeten de nieuwe woningen en de bedrijfshallen worden aangesloten.

Hemelwater

Conform het beleid van de gemeente moet het hemelwater binnen het perceel in de bodem worden geïnfiltreerd met een buffer van 40 mm.

Het hemelwater zal op eigen terrein worden opgevangen middels infiltratievoorzieningen, en kan infiltreren in de bodem via de aanwezige groenstroken. Een overloop voor de infiltratievoorzieningen zal via de B-watergang langs de Dorpsstraat en de C-watergang langs de westgrens afgevoerd worden. In overleg met

het Waterschap moet bepaald worden of het afstromend regenwater mag worden afgevoerd naar de aanliggende B-watergang (opgenomen op de Legger van Waterschap Vallei en Veluwe) en of hiervoor compensatie moet plaatsvinden in de vorm van extra verhard oppervlak.



Figuur A-watergang (blauw, met beschermingszone), B-watergang (groen) en C-watergang (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Grondwater

Het vloerpeil van nieuwbouw ligt minimaal 25 cm hoger dan de goothoogte van de weg, om te voorkomen dat bij water-op-sstraat situaties wateroverlast ontstaat.

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.5. Ecologie

Beleid/regelgeving

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.

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 verstoring 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.

Programma biodiversiteit gemeente Ede

Het Programma Biodiversiteit (vastgesteld 21 maart 2019) richt zich op herstel, behoud en versterking van biodiversiteit op het Edes' grondgebied. Om dit te bereiken wordt natuurinclusief ontwerpen als belangrijke

maatregel binnen het ruimtelijk spoor genoemd. Ter inspiratie kan hiervoor gebruik worden gemaakt van de biomorfologische kaart: <https://geo.ede.nl/>

Situatie plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Dorpsstraat 225 te Harskamp. Op het perceel zijn vier gebouwen aanwezig; een woning, een voormalig tuinbedrijf, autobedrijf Verheul en een kleine schuur. In de beoogde ontwikkeling blijft de kleine schuur behouden.

De woning is opgetrokken uit gemetselde muren met spouw die een zadeldak uit dakpannen dragen. Rondom is sprake van een overstek door glad afgewerkte, uitstekende boeidelen en aan de kopgevels zijn glad afgewerkte rabatdelen aanwezig. Aan de voorzijde van de woning ligt een vijver. Het is onbekend of de vijver behouden blijft. Het tuinbedrijf is thans niet meer in gebruik. Deels is dit gebouw opgetrokken uit gemetselde muren zonder spouw, deels uit een glazen kas en deels uit een open schuur. Het dak van het tuinbedrijf bestaat deels uit glas en deels uit golfplaat zonder dakbeschot. Het autobedrijf is opgetrokken uit gemetselde muren zonder spouw en deze dragen een zadeldak uit golfplaten zonder dakbeschot. Tussen de gebouwen is sprake van vrijwel complete verharding, aan de west- en noordzijde van het plangebied is meer braakliggend terrein aanwezig. Een gedeelte hiervan is in gebruik als parkeergelegenheid en/of opslag van materialen

Soortenbescherming

Voor de geplande ontwikkeling heeft er ecologisch onderzoek plaatsgevonden in 2019. De te slopen loodsen en woning heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. In de kleine schuur zijn gedurende het veldbezoek drie nesten van huismussen waargenomen, deze schuur blijft behouden in de beoogde ontwikkeling. Van de aanwezige huismussen worden geen nesten en/of essentieel leefgebied weggenomen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels.

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).

- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Op de planlocatie zijn in de kleine schuur (blijft behouden in de beoogde ontwikkeling) 3 huismusnesten aanwezig. Verstoring van broedgevallen van huismussen dient te worden voorkomen. De werkzaamheden uitvoeren buiten het broedseizoen van huismussen (maart t/m juli). Late of tweede broedsels van huismussen kunnen nog tot in september doorlopen. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen op 650 meter van het Natura 2000-gebied Veluwe.

Stikstof

Zoals uit het ecologisch rapport blijkt, was het nodig om een AERIUS-berekening bij het plan te voegen. Een extern effect op Natura2000-gebied was namelijk niet op voorhand uitgesloten. Een nadere onderbouwing is uitgevoerd.

De gemeente heeft de berekeningen akkoord bevonden (de drempelwaarde voor 1 jaar is 0,1 en daar blijven ze onder).

Overige externe effecten

Andere effecten zoals geluid en verlichting zijn gezien de beperkte ontwikkeling en de gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied uitgesloten, nadere toetsing is daarom niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Het onderdeel houtopstanden is niet van toepassing aangezien de ontwikkeling is gelegen binnen de bebouwde kom van Harskamp.

GNN en GO

Het plangebied is op 610meter gelegen van het GNN. Voor het GNN gelden echter geen externe effecten. Nadere toetsing is daarom niet noodzakelijk

Programma Biodiversiteit

Er is gevraagd om een natuurinclusief ontwerp. In het noordelijke deel wordt een deel wat nu een bedrijfsbestemming heeft omgezet naar groen en ecologische ingericht met bloemrijke stukken en een bijenhotel. Daarnaast worden het plan groen ingepast met een houtwal. Bestaande groenstructuren blijven gehandhaafd. Het plan voldoet daarmee aan de doelstelling van het Programma biodiversiteit.

Conclusie

De Wet natuurbescherming (check stikstof) vormt geen belemmering voor de voorgenomen ingreep mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen.

4.6. Cultuurhistorie

Beleid/regelgeving

Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-) bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

“Het aanwezige erfgoed is een weerslag van de plaatselijke historische ontwikkeling en als zodanig onderdeel van het cultuurlandschap van Ede. Het gebied draagt bij aan de lokale identiteit, maar de samenhang is op onderdelen vertroebeld. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren. Bij deze transformaties dient een basiszorgvuldigheid te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied.”



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES	
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst)
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis

Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het dorp Harskamp heeft zich als een lang bebouwingslint ontwikkeld op de landschappelijke overgangszone van hoog en droog naar nat en lager gelegen gebied ontwikkeld. Het dorp kent als gevolg hiervan een sterk lineaire structuur, onderbroken met kleinere pleinvormige ruimten. De voormalige brink lag ten noorden van de Julianastraat, maar deze is niet herkenbaar bewaard gebleven.

Aan het begin van de 19de eeuw waren de gronden binnen het plangebied in gebruik als weiland. Uit het kadastraal minuutplan 1811-1832 blijkt dat de houtwal die tegenwoordig nog aan de zuidzijde van het plangebied ligt, destijds reeds aanwezig. Op kaarten uit het begin van de 20ste eeuw zijn ook beplantingsstructuren aangeduid langs de overige randen en midden door het plangebied. Vanaf de Dorpsstraat liep in die periode een onverhard pad in westelijke richting over het terrein van het huidige plangebied.



Chromotopografische kaart 1900 - het plangebied is geel omcirkeld

In 1980 werd een vergunning aangevraagd voor de bouw van een woning op het adres Dorpsstraat 225. Vervolgens werden in de loop van de jaren tachtig kassen en een loods op het omliggende terrein gebouwd. Nadien zijn nog verschillende bedrijfsgebouwen aan het complex toegevoegd. Omstreeks het midden van de jaren 90 werd de woning uitgebreid en werd een kantoor gebouwd.

Historisch-ruimtelijke structuren

Uit de deelkaart 'Cultuurlandschap en landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied verschillende historisch waardevolle structuren voorkomen. De Dorpsstraat is een oude weg, die voor 1832 al voorkwam (donker paarse lijn). De Kraatsweg en het Kraatswegje werden in de periode tussen 1832 en 1940 aangelegd (licht paarse lijn). Ook enkele perceelsgrenzen binnen en langs de randen het plangebied liggen min of meer op hun vroegere plek (oranje

streepsjeslijn). In de omgeving van het plangebied liggen verschillende oude agrarische erven (rood symbool).

Hoewel niet op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid komt aan de zuidwestzijde van het plangebied een historische beplantingsstructuur voor, die een historische kavelgrens van vóór 1832 markeert. Aan de zuidoostzijde is deze beplantingsstructuur ten dele verdwenen.



Fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 3 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat een basiszorgvuldigheid dient te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied.

Ten aanzien van de historisch-geografische elementen en structuren geldt dat het planvoornemen geen negatieve effect heeft voor de oude wegen en kavelgrenzen in de omgeving van het plangebied. Helaas wordt met dit planvoornemen niet de kans aangegrepen om de historische beplantingsstructuur aan de zuidzijde van het plangebied te herstellen, terwijl wel een nieuwe robuuste groenstructuur wordt voorzien op een plek die vanuit cultuurhistorisch perspectief niet de voorkeur heeft. Gelet op de beleidsstrategie voor Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3 is deze ingreep echter acceptabel. Bovendien geldt dat de te slopen bebouwing binnen het plangebied geen beschermde status heeft.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief is er geen bezwaar tegen dit plan.

4.7. Archeologie

Beleid/regelgeving

In 2018 is de erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede! Erfgoedbeleid gemeente Ede 2018' door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota is het integrale erfgoedbeleid van de gemeente vastgelegd, waar archeologie een onderdeel van uit maakt. In de erfgoednota zijn de wettelijke kaders uit de Erfgoedwet uit 2016 verwerkt. Wat betreft archeologie zijn de wettelijke kaders in de Erfgoedwet niet wezenlijk veranderd. Het gemeentelijk archeologiebeleid zoals vastgesteld in de archeologienota uit 2012 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' blijft daarom van kracht.

De archeologienota uit 2012 stopt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetwijziging van de Monumentenwet. Met deze wetwijzigingen 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 uit 2012 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.

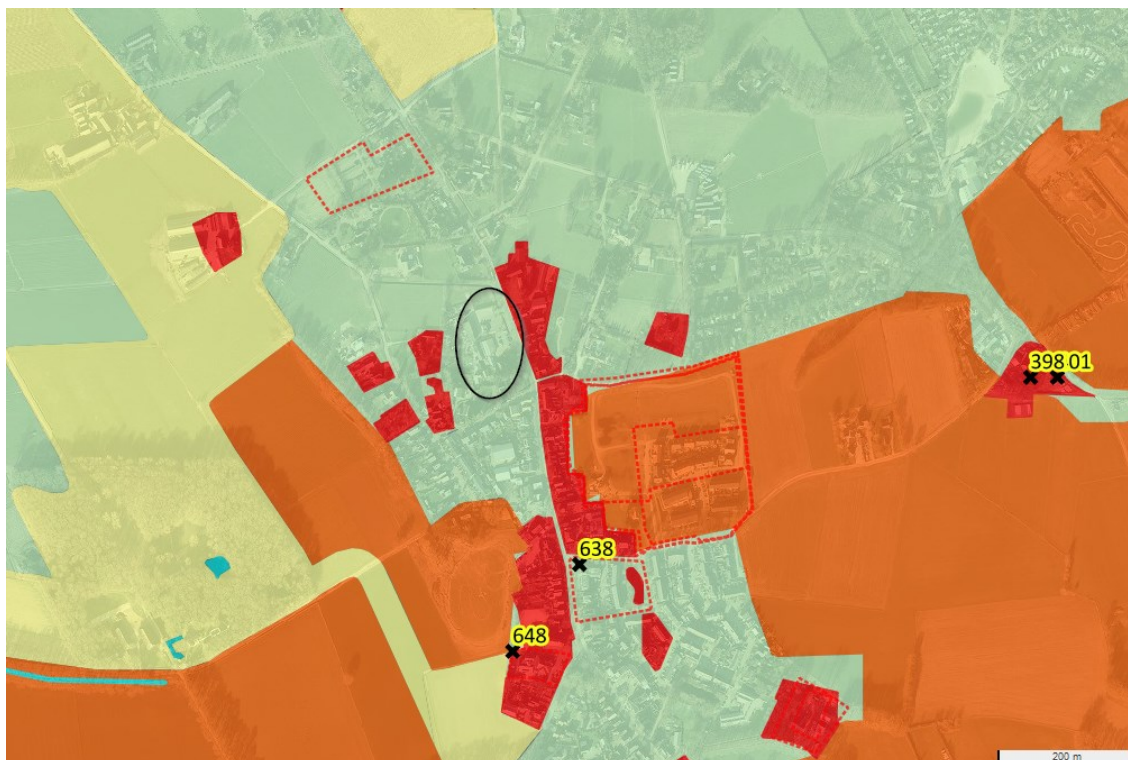
Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.

Situatie plangebied

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middellage integrale cultuurhistorische betekenis. In het voorgaande bestemmingsplan uit 2011 is een dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen voor het plangebied. Deze dubbelbestemming is gebaseerd op een verouderde archeologische verwachtingskaart.

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

In plangebied Smachtenburg, ca. 200 meter ten zuidoosten van onderhavig plangebied, zijn in de periode 2011-2015 diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd. Tijdens de laatste fase van het onderzoek is een erf uit de Volle Middeleeuwen opgegraven. Het erf bestond uit plattegronden van een grote woonstalboerderij, een drietal bijgebouwen, waterputten en andere randstructuren. Daarnaast zijn aanwijzingen gevonden van een nederzetting uit de IJzertijd gelegen verder naar het zuiden.



Figuur: Het plangebied in zwart op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

Conclusie

Gezien de lage archeologische verwachting, is archeologisch onderzoek in het kader van onderhavige ontwikkeling niet noodzakelijk.

Om te voorkomen dat eventueel archeologische waarden onevenredig verstoord worden bij een ontwikkeling in de toekomst, blijft de dubbelbestemming archeologie van toepassing in het gewijzigde bestemmingsplan. Voor bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Aan een vergunningverlening kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden. In het kader van onderhavige ontwikkeling zullen aan de vergunningverlening geen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden.

4.8. Verkeer en Parkeren

Beleid/regelgeving

Uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen zoals deze zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers en Vervoers Plan' (GVVP), de nota 'Parkeernormering gemeente Ede' en de 'Nota Zandwegen'. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie. Zo wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid niet beïnvloed. Daarnaast is het uitgangspunt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen langs een drukke provinciale weg. Gezien de oude functie zal er niet of nauwelijks sprake zijn van een toename in intensiteiten met de nieuwe (mogelijke) functies en woningen. Het parkeren zal wel volledig op eigen terrein opgelost moeten worden, conform de gemeentelijke parkeernormen, omdat dit langs deze provinciale weg absoluut niet wenselijk is. Gezien het aanwezige, onbebouwde oppervlakte op eigen terrein is het naar verwachting geen probleem. Bij de geplande bedrijven is het noodzakelijk dat de geplande inritten en bedrijfsterreinen toegankelijk zijn voor alle toekomstige voertuigen. Onderbouwing hiervan door middel van rijcurves is vereist. Fietsers hebben via de aanwezige provinciale fietsstroken een goede verbinding met het gemeentelijke fietsroutenet.

Conclusie

Verkeerskundig zijn er in principe geen belemmeringen voor dit plan maar voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en rijcurves moeten worden aangeleverd ter toetsing bij definitieve bouwaanvragen.

4.9. Geluid (Wet geluidhinder / verkeerslawaai)

Beleid/regelgeving

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 industriellawaai 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:

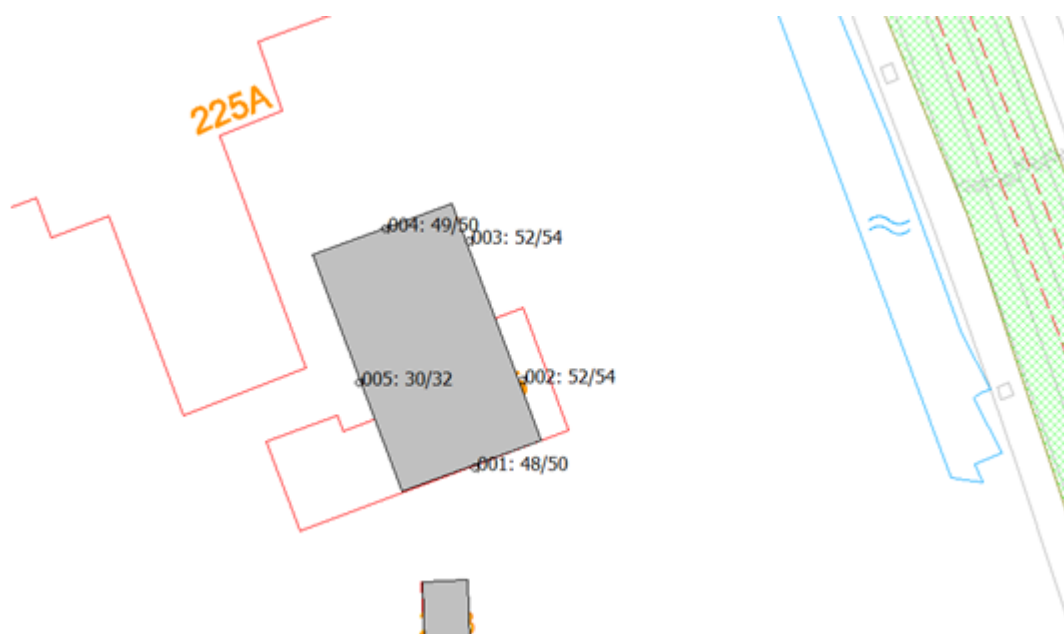
- indien middels een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien middels een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien een reconstructie/wijziging 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) en voor spoorlawaai 55 dB. Dit is de wettelijke voorkeerswaarde.

Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB en voor spoorlawaai 68 dB.

Situatie plangebied

In het plangebied is sprake van vervangende woningbouw binnen de geluidszone van de Dorpsstraat (50 km/uur). Uit de berekening van de geluidsbelasting blijkt dat de voorkeurswaarde op drie gevels overschreden worden (zie onderstaande figuur). De maximale ontheffingswaarde voor vervangende woningbouw van 68 dB wordt niet overschreden. Maatregelen zoals stiller asfalt of een geluidscherm zijn niet doelmatig en/of gewenst vanwege stedenbouwkundige en landschappelijke redenen. Door middel van een besluit hogere waarde Wet geluidhinder wordt een hogere geluidsbelasting toegestaan.



Figuur: Geluidbelasting Dorpsstraat incl. aftrek art. 110g Wgh

Conclusie

Aangezien de vervangende woningbouw uit het plan niet voldoet voorkeurswaarde van 48 dB, zal door middel van een besluit hogere waarde Wet geluidhinder een hogere geluidsbelasting worden toegestaan. Het aspect geluid van verkeerslawaai vormt geen belemmering voor het plan.

4.10. Luchtkwaliteit

Beleid/regelgeving

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 (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuulende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet

in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

Situatie plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied wordt een woongebouw voor maximaal twee huishoudens 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Verder is er geen sprake van uitbreiding van activiteiten die in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.11. Externe Veiligheid

Beleid/regelgeving

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.

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.

De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is het Basisnet in ontwikkeling. 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. De resultaten van het basisnet zijn reeds verwerkt in de bestaande Circulaire. De circulaire wordt in de toekomst vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev).

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.

Situatie plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.12. (Brand-)Veiligheid

Beleid/regelgeving

In de Wet veiligheidsregio's, met het daarbij horende Besluit veiligheidsregio's, worden eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is. In de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen.

Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

Situatie plangebied

Voor een goede bereikbaarheid moet het uitgewerkte plan voldoen aan de specifieke kenmerken van brandweervoertuigen (zoals in opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid):

- Een vrije breedte van minimaal 3,5 meter, waarvan 3 meter verhard;
- Een vrije hoogte van minimaal 4,2 meter;
- Een binnenbochtstraal van 5,5 meter ($R=5,5$);
- Een buitenbochtstraal van 10 meter ($R=10$);
- Een aslast van 10 ton;
- Een totale last van 30 ton.

Ten aanzien van de onderwerpen Opkomsttijd, Bluswatervoorziening en Externe Veiligheid voldoet het plan en zijn geen nadere voorwaarden van toepassing.

Conclusie

Het aspect (brand-)veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Bij de verdere uitwerking van het plan moet voldaan worden aan de eisen ten aanzien van bereikbaarheid.

4.13. Groen

Beleid/regelgeving

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de "belangrijke bomen", het aanplanten van de juiste boom op de juiste plek en diversiteit aanbrengen in

het bomenbestand om weerbaar te zijn tegen ziektes en plagen. 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 groenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden.

Om het groene karakter in stand te houden hecht de gemeente er belang aan dat bomen binnen projecten gecompenseerd worden zodat er niet ingeboet wordt op het areaal bomen en groen. Per half 2020 heeft de gemeente een Bomenfonds om dit te borgen. Het gemeentelijk Bomenfonds biedt de mogelijkheid om bomen die niet gecompenseerd kunnen worden als 'geld op de bank te zetten', zodat de mogelijkheid bestaat om de financiële middelen van de bomen op een later moment in te zetten voor de aanplant van bomen op een andere locatie.

In de zomer van 2016 is de Visie Openbare Ruimte vastgesteld. Hierin is de globale visie voor de inrichting van de openbare ruimte neergelegd, globaal zijn 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.

Japanse duizendknoop

Zorg voor aanvang van werkzaamheden voor een Japanse duizendknoop vrije omgeving.

De Japanse duizendknoop is een invasieve exoot: een plant die niet thuishoort in Nederland. De plant verdringt andere planten maar kan ook schade veroorzaken aan kabels en leidingen, schakelkasten, wegen, funderingen, grondlichamen en constructies. De Japanse duizendknoop verspreid zich ontzettend snel. Dit komt omdat er aan de stengels en wortels groeiknoppen zitten. Deze vormen nieuwe planten wanneer ze achterblijven in grondresten of maaisel.

Relevante informatie over de Japanse duizendknoop, de verspreiding en het werken in besmet gebied komt samen in een digitaal loket. Dit loket staat om de gemeentelijke website: <https://www.ede.nl/wonen-en-leven/natuur-en-landschap/japanse-duizendknoop/>. Het loket bevat informatie voor particulieren, aannemers en andere geïnteresseerde partijen.

Situatie plangebied

Groenstructuur

De te ontwikkelen locatie grenst aan de groenstructuur.



Monumentale en waardevolle bomen

Voor het plangebied heeft Tree-O-Logic een Bomen Effect Analyse (hierna BEA) opgesteld. Uit deze BEA is 1 waardevolle boom gekomen. Dit betreft volgens de BEA boom 18, een Catalpa bignonioides met stamdiameter van meer dan 50 cm.



Invasieve soorten

Voor zover bij ons bekend is er geen besmettingslocatie van de Japanse duizendknoop op de te ontwikkelen locatie.

Conclusie

Randvoorwaarden aan de ontwikkeling is een goede aansluiting op de groenstructuur van de Dorpsstraat en handhaving van de waardevolle boom op het perceel.

4.14. Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

Beleid/regelgeving

Magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker zijn dan 0,4 microtesla. De overheid adviseert daarom gemeenten, provincies en netbeheerders om rond die hoogspanningslijnen preventief een zone in te stellen die vrij blijft van dergelijke bebouwing. Dit geldt voor situaties waarin nieuwe gevoelige functies in de buurt van een bovengrondse hoogspanningslijn worden gebouwd of nieuwe hoogspanningslijnen bij bestaande gevoelige functies worden gerealiseerd. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) ondersteund bij het ontwikkelen van dit beleid.

Het beleid is ontwikkeld omdat kinderen die in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen wonen mogelijk een hogere kans op leukemie hebben. Het magnetische veld zou daarvoor verantwoordelijk kunnen zijn, al is een oorzakelijk verband niet bewezen. Met het voorzorgsbeleid wil de overheid voorkomen dat het potentiële risico toeneemt.

De magneetveldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken.

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (bovengrondse) hoogspanningsleidingen aanwezig. In het plangebied komen geen andere ruimtelijke relevante kabels en leidingen voor. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht. Ten behoeve van ontwikkelingen in het plangebied zal worden voldaan met het doen van een Klic-melding voor aanvang van de werkzaamheden.

Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen, kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.15. Duurzaamheid en energie

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid. Om te zorgen dat we kunnen blijven wonen in een schone, groene en gezonde leefomgeving. Duurzaamheid betekent bij de ontwikkeling van een nieuwe locatie onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid. Daarnaast betekent duurzaamheid aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik, verharding, groen, verlichting). Tot slot zijn circulariteit en energie speerpunten als het gaat om duurzaamheid.

Vanaf 1 januari 2021 gelden de zogenaamde BENG -eisen. BENG staat voor bijna-energieneutraal gebouw. Alle nieuwe gebouwen moeten vanaf 1 januari 2021 (bijna) energieneutraal worden gebouwd, een deel van het energieverbruik moet door middel van duurzame energie toepassing worden verzorgd en er moeten maatregelen worden genomen ter voorkoming van oververhitting. Daarnaast geldt voor alle nieuwbouw dat de toegepaste (bouw)materialen moeten voldoen aan de MPG-eis (Milieu Prestatie Garantie).

De keuze ten aanzien van het duurzame energiesysteem laat de gemeente over aan de partijen die gaan bouwen. Aardgasloos bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht (Wet Voortgang Energietransitie (VET)). De nieuwe wet heeft tot gevolg dat er geen omgevingsvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw die aangesloten wordt op een aardgasnet. Tenzij burgemeester en wethouders voor een gebied bepalen dat daar het verbod op aardgas niet geldt. Een dergelijke aanwijzing mag alleen gebeuren op grond van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Ede heeft echter besloten niet op voorhand gebruik te maken van de mogelijkheid om gebieden uit te sluiten van het verbod op aardgas.

Naast wettelijke eisen en gemeentelijk beleid stimuleert de gemeente om verdergaande reductie van de energiebehoefte, terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame energie in bouwplannen op te nemen. De gemeente Ede zet in op toepassing van duurzaam opgewekte elektriciteit en warmte. Inwoners en bedrijven leveren een belangrijke bijdrage aan deze opgave. Vandaar dat bij nieuwbouw wordt gevraagd hier op in te spelen door:

- positionering van het gebouw ten opzichte van de zon;
- dakconstructie voldoende sterk te maken voor plaatsen van zonnepanelen / zonneboilers;
- integratie van zonnepanelen in de daken in het ontwerp mee te nemen;
- plaatsen van zonnepanelen / zonnecollectoren op het dak als integratie niet mogelijk / gewenst is.

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

Eigendom

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Otterlo, sectie G, nummers 2173, 2247 en 3042. Het plangebied betreft particulier eigendom.

Kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 Wro) geldt voor gemeenten een verplichting om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, mits er sprake is van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant etc.) verhalen.

Op de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen geldt een uitzondering op het moment dat de gemeente de kosten van de grondexploitatie op een andere manier kan verhalen. Dit is onder meer het geval indien een anterieure overeenkomst is gesloten.

De ontwikkeling van het voorliggende plan betreft particulier initiatief. De gemeente maakt geen andere kosten dan die in het kader van het maken van het bestemmingsplan. Alle kosten komen voor rekening van de aanvrager van de bestemmingsplanherziening middels een anterieure overeenkomst. Er zal daarom geen exploitatieplan worden vastgesteld. Tevens is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Er geldt geen wettelijke plicht tot inspraak voorafgaand aan de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling heeft de gemeente Ede in haar inspraakverordening geregeld in welke gevallen zij toch de burgers de mogelijkheid wenst te geven om inspraak op een voorontwerp-bestemmingsplan te kunnen geven. Gelet op de aard en omvang van dit bestemmingsplan is er gekozen geen voorontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen.

Overleg omwonenden

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden aan de Dorpsstraat (tegenover), Harderwijkerweg 1 (ernaast), Kraatswegje en Kraatsweg 68. Daaruit komt naar voren dat zij allen het een positieve verandering vinden nu zowel de detailhandel als het autobedrijf definitief verdwijnen.

Vooroverleg

Voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht, zijn diverse instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening geïnformeerd over de planvorming en in de gelegenheid gesteld om hierover te adviseren.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor een periode van zes weken, van 11 maart tot en met 21 april 2021. In deze periode kon eenieder een zienswijze indienen. De gemeente heeft geen zienswijze ontvangen. Het plan wordt ongewijzigd vastgesteld.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

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

6.2. Plansystematiek

Voor het bestemmingsplan Harskamp, Dorpsstraat 28 is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene regels waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf worden alle bestemmingen uitgebreid behandeld.

6.3. Bestemmingsplanregels

6.3.1. HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Voor ondergeschikte bouwdelen (zoals luifels en overstekende daken) geldt een specifieke regeling. Deze worden namelijk niet meeberekend zolang de overschrijding maximaal 1 meter bedraagt.

6.3.2. HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

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

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden. Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor: De mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels, wijzigingsregels en een omgevingsvergunningstelsel voor bepaalde werken en werkzaamheden, zoals afgravingen en het aanleggen van drainages.

Gebruiksregels

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

6.3.3. HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 9)

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

Algemene bouwregels (artikel 10)

In deze bepaling zijn algemene bouwregels opgenomen.

Algemene gebruiksregels (artikel 11)

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

Algemene aanduidingsregels (artikel 12)

Milieuzone geur

Om een goed woon- en leefklimaat te borgen voor de nabijgelegen woningen geldt een milieuzone voor geur. Hierbinnen zijn geen geur producerende activiteiten toegestaan. Met deze milieuzones voor geur wordt de richtafstand van 30 meter tot de nabijgelegen woningen geborgd.

Landschappelijke inpassing

Om de landschappelijke kwaliteit te borgen ten behoeve van deze ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld met daarin opgenomen een beplantingsplan. Dit inrichtingsplan (inclusief het beplantingsplan) is als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen

Algemene afwijkingsregels (artikel 13)

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen kan worden afgeweken van de bestemmingsregeling. Hiertoe kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen. Dit betreft de bevoegdheid om onder andere:

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

Algemene wijzigingsregels (artikel 14)

De wijzigingsregel in dit plan betreft de overschrijding van de bestemmingsgrenzen. De overschrijding mag maximaal 3 m bedragen, terwijl de overschrijding niet mag leiden tot een vergroting van meer dan 10% van betreffende bestemmingsvlak.

Daarnaast bevat dit plan de bevoegdheid om bouwvlakgrenzen te overschrijden. Hiervoor gelden dezelfde afmetingen als in voorgaande alinea benoemd.

Algemene procedureregels (artikel 15)

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de in de planregels opgenomen wijzigings- en afwijkingsbepalingen en nadere eisenregeling.

Overige regels (artikel 16)

In dit artikel wordt geregeld dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij moet worden voldaan aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de "Nota parkeernormering gemeente Ede 2017". Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging. Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken in bijzondere

omstandigheden (zie hiervoor de hardheidsclausule), op basis van criteria van de "Nota parkeernormering gemeente Ede 2017".

6.3.4. HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEL

Overgangsrecht (artikel 17)

Het overgangsrecht ziet zowel op bouwwerken als op gebruik die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn, c.q. bestaat. Gedurende de werking van dit bestemmingsplan is het toegestaan bouwwerken die legaal zijn gebouwd, of nog kunnen worden gebouwd, in stand te houden en ook gedeeltelijk te vernieuwen (mits de maatvoering en locatie ongewijzigd blijft). Ook het legale gebruik van de gronden en bouwwerken zoals dit bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mag worden voortgezet, mits dit gebruik na inwerkingtreding van het plan niet meer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het gebruik is alleen toegestaan indien hierdoor de strijd met de nieuwe bestemming wordt verkleind. De bescherming van het overgangsrecht zoals hierboven beschreven vervalt op het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden wordt vastgesteld.

Slotregel (artikel 18)

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

6.3.5. BESTEMMINGEN

Enkelbestemmingen

Bedrijf (artikel 3)

De twee nieuwe bedrijfspanden en het bijbehorende terrein hebben de bestemming Bedrijf. Bedrijven van een categorie 1 en 2 zijn toegestaan. De herhuisvesting van het hoveniersbedrijf (categorie 3.1) wijkt hiervan af en heeft daarom een specifieke aanduiding binnen de bestemming Bedrijf. De goothoogte is 4 meter en de maximale bouwhoogte is 10 meter. Opslag van het (hoveniers)bedrijf gebeurt uit het zicht achter de bedrijfspanden. Het voorterrein wordt opnieuw ingericht met o.a. nieuwe bomen en groene plantsoenen. Het gehele plangebied wordt landschappelijk ingepast (zie bijlage Landschappelijke inpassing en beplantingsplan).

Bedrijf- nutsvoorziening (artikel 4)

De bestaande nutsvoorziening blijft behouden. De bestemming en planregels zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Harskamp.

Groen (artikel 5)

Aan de noordzijde van het plangebied wordt een nieuwe landschappelijke groenzone gecreëerd. De groenzone krijgt een invulling als heemtuin met o.a. bloemrijk grasland en een bijenstal.

Tuin (artikel 6)

De voortuinen van de woningen aan de Dorpstraat hebben de bestemming Tuin. Op deze gronden kan het voorerf worden ingericht. Bebouwing is in principe niet toegestaan. Uiteraard is bebouwing in de vorm van erfafscheidingen tot 1 meter wel toegestaan.

Wonen (artikel 7)

Binnen de bestemming 'Wonen' wordt de woonfunctie mogelijk gemaakt. Wonen is toegestaan in de vorm van een woning dat wil zeggen dat de functie wonen gekoppeld is aan het 'begrip' woning (van artikel 1 van de regels) zodat slechts één huishouden is toegestaan. Op de verbeelding is binnen deze bestemming een bouwvlak aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Tevens is binnen de bouwvlakken aangegeven dat het gaat om een tweekapper met de aanduiding twee-aaneen. De goothoogte is 6 meter en de maximale bouwhoogte is 10 meter.

Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming 'Wonen', de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m² tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Deze bebouwing is toegelaten op ten minste 3 meter

achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m². Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m².

Dubbelbestemmingen

Waarde-Archeologie (artikel 8)

Ter bescherming van de (eventuele) archeologische vindplaatsen is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. Indien meer dan 250 m² met een diepte van meer dan 30 cm verstoord wordt, is een aanvraag omgevingsvergunning nodig, met aanvullend archeologisch onderzoek.

7. Handhaving

7.1. 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.

7.2. Handhavingsprocedure

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats:

1. nadat een aanvraag om omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
2. via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
3. via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

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

8. Bijlagen

Bijlagen bij toelichting:

1. Quicksan flora en fauna Dorpsstraat 225 te Harskamp, BLOM
2. Verkennend bodem en asbestonderzoek, HUNNEMAN rap_190643_lvh01_Dorpsstraat_Harskamp
3. Akoestisch onderzoek, SPAWNP 21900322r01_200310
4. BEA bomen, TREE-o-Logic Notitie BEA Dorpsstraat Harskamp
5. Notitie stikstofberekening Dorpsstraat 225, Harskamp (BOOT, 3 december 2020) met 2 bijlagen

Bijlagen bij planregels:

1. Inpassingsplan
2. Staat van bedrijfsactiviteiten A en B (bij Wonen)
3. Staat van bedrijfsactiviteiten 1 en 2 (bij Bedrijf)