

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	2
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	3
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	3
2.2 Huidig gebruik	4
2.3 Planbeschrijving	4
2.4 Ruimtelijke inpassing	5
2.5 Verkeerskundige inpassing	6
Hoofdstuk 3 Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleidskader	9
3.3 Gemeentelijk beleidskader	9
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	11
4.1 Milieuzonering	11
4.2 Geluidshinder	13
4.3 Luchtkwaliteit	15
4.4 Externe veiligheid	16
4.5 Bodem	17
4.6 Water	17
4.7 Archeologie	17
4.8 Ecologie	18
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	22
5.1 Algemeen	22
5.2 Hoofdopzet	22
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	23
6.1 Algemeen	23
6.2 Economische uitvoerbaarheid	23
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

1 Inleiding

Dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling aan de oostzijde van Harskamp. De gebiedsontwikkeling maakt woningbouw mogelijk en de bouw van een woonzorgzone. Voor deze twee onderdelen wordt een afzonderlijke planologische procedure doorlopen. Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van een woonzorgzone mogelijk.

De woonzorgzone zal worden ontwikkeld door Opella en Woonstede. Het programma bestaat op dit moment uit ongeveer 250 m2 maatschappelijke ruimte (wijkservicecentrum), 1150 m2 woonzorg, 10 appartementen (sociale huur) en 16 grondgebonden woningen (sociale huur). De appartementen en de woningen zullen in eerste instantie verhuurd worden aan iemand die zorg nodig heeft.

Opella heeft het verpleegtehuis De Stolpe in Harskamp verkocht omdat dit niet voldoet aan de eisen van deze tijd en een verbouwing financieel niet haalbaar is. De meeste bewoners uit de Stolpe zullen verhuizen naar de woonzorgzone in Smachtenburg. In Nederland wordt wonen en zorg gescheiden. Dit betekent dat mensen die zorg nodig hebben zoveel mogelijk zelfstandig (blijven) wonen en aan huis de benodigde zorg en ondersteuning krijgen. Hierdoor worden er door de overheid nu al minder indicaties afgegeven voor verblijf in een verzorgingshuis. Woon- en zorgcentrum de Stolpe voldoet op termijn niet meer aan de eisen van de tijd. Overheidsmaatregelen, woonwensen en de afnemende kwaliteit van het gebouw maken het noodzakelijk spoedig te starten met nieuwbouw. Dit om ook in de toekomst te blijven voldoen aan de behoefte van de klanten van Opella aan goede huisvesting in combinatie met professionele en persoonlijke zorg op maat. Voor Harskamp realiseert Opella hiermee toekomstbestendige zorg en ondersteuning voor ieder die dat nodig heeft. Daardoor is het mogelijk om ook in de toekomst in het dorp te blijven wonen, ook als intensieve zorg noodzakelijk is.

De gronden vallen momenteel in het bestemmingsplan van het Agrarisch Buitengebied en zijn bestemd voor agrarische cultuurgrond zonder bebouwing. Een woonzorgzone past niet binnen deze bestemmingsregels. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 beschrijft de planmethodiek, het plangebied in zijn huidige situatie en de nieuwbouwplannen;
- hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid op rijks- provinciaal en gemeentelijk niveau;
- In hoofdstuk 4 zijn de omgevingsonderzoeken opgenomen, waaronder het onderzoek naar milieuzonering, ecologie en geluid;
- Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische context van het bestemmingsplan, waaronder de regels;
- Hoofdstuk 6 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid maar ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen.

2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

De beoogde bouw van de woonzorgzone is gepland aan de oostzijde van Harskamp in de daartoe aangewezen zoekzone. Het gebied van de zoekzone wordt aan de noorzijde begrensd door de Smachtenburgweg en aan de zuidzijde door de Harskamper engweg. De gebiedsontwikkeling van de zoekzone wordt Smachtenburg genoemd. In het onderstaande figuur wordt het gebied van de zoekzone aangeduid.



Figuur 1: Gebied van de zoekzone Smachtenburg

De gebiedsontwikkeling Smachtenburg valt uit één in twee ruimtelijke ontwikkelingen. Dat is de realisatie van 90 woningen en een woonzorgzone. Voorliggend bestemmingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor de bouw van de woonzorgzone.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van de woonzorgzone zal de zuidoosthoek van de zoekzone gebruikt worden. Aan de oostzijde van het plangebied loopt de grens van de zoekzone Smachtenburg. Aan de zuidzijde van het plangebied loopt de Harskamper engweg. Ten westen van het plangebied ligt het woonperceel van Harskamper engweg 17. In onderstaand figuur is het plangebied van de woonzorgzone aangegeven.



Figuur 2: plangebied van de woonzorgzone

2.2 Huidige situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Harskamper eng. Het engenslandschap is het oudste cultuurlandschap van de gemeente Ede. Het ligt aan de flank van de Veluwe stuwwal. De eng is glooiend en bestaat meestal uit een grote open ruimte. De gemeente Ede kent een aantal engen zoals: de Doesburger eng, de Meulunterense eng, de Wekeromse eng, de Roekelse eng, de Havikse eng bij Bennekom en de engen bij Otterlo en Harskamp.

Verspreid over het terrein staan solitaire bomen en boomgroepen. Een deel van deze bomen heeft weinig toekomstwaarde, maar vooral de eik aan de oostelijke rand van het perceel is fraai en heeft monumentale waarde.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een waardevolle boomsingel aan de Harskamperengweg. Deze boomsingel vormt tevens de scheiding tussen de woonzorgzone en de bestaande woonbuurt ten zuiden van de Harskamperengweg. Deze buurt is ontwikkeld in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw. Er staan vooral rijenwoningen en langs de oostelijke rand enkele twee-onder-eenkapwoningen en vrijstaande woningen. De oostgrens van deze buurt vormt een harde overgang naar het landschap. Ten westen van de woonzorgzone staat o.a. een woning die deel heeft uitgemaakt van een boerenbedrijf. De bedrijfsbebouwing is gesloopt. De woning ligt op een ruime kavel op ruime afstand van de Harskamperengweg en zal straks temidden van de nieuwe woonbuurt liggen. De woning wordt omzoomd door opgaande beplanting en heeft een vrij gesloten gevels aan de zijden van de nieuwe woonbuurt en het woonzorgcomplex.

2.3 Planbeschrijving

Het bestemmingsplan ziet op het mogelijk maken van een gebied voor wonen en zorg. Deze woonomgeving is zal worden ontwikkeld door Opella en Woonstede. Het programma bestaat op dit moment uit ongeveer 250 m2 maatschappelijke ruimte (wijkservicecentrum), 1150 m2 woonzorg, 10 appartementen (sociale huur) en 16 grondgebonden woningen (sociale huur). De appartementen en de woningen zullen in eerste instantie verhuurd worden aan iemand die zorg nodig heeft.

Opella heeft het verpleegtehuis De Stolpe in Harskamp verkocht omdat dit niet voldoet aan de eisen van deze tijd en een verbouwing financieel niet haalbaar is. De meeste bewoners uit de Stolpe zullen verhuizen naar de woonzorgzone in Smachtenburg. In Nederland wordt wonen en zorg gescheiden. Dit betekent dat mensen die zorg nodig hebben zoveel mogelijk zelfstandig (blijven) wonen en aan huis de benodigde zorg en ondersteuning krijgen. Hierdoor worden er door de overheid nu al minder indicaties afgegeven voor verblijf in een verzorgingshuis. Woon- en zorgcentrum de Stolpe voldoet op

termijn niet meer aan de eisen van de tijd. Overheidsmaatregelen, woonwensen en de afnemende kwaliteit van het gebouw maken het noodzakelijk spoedig te starten met nieuwbouw. Dit om ook in de toekomst te blijven voldoen aan de behoefte van de klanten van Opella aan goede huisvesting in combinatie met professionele en persoonlijke zorg op maat. Voor Harskamp realiseert Opella hiermee toekomstbestendige zorg en ondersteuning voor ieder die dat nodig heeft. Daardoor is het mogelijk om ook in de toekomst in het dorp te blijven wonen, ook als intensieve zorg noodzakelijk is

De beoogde woonzorgzone bestaat uit een viertal bouwvolumes. Het westelijke deel van de zone wordt gevormd door twee gelijkvormige bouwvolumes die ruimte bieden aan verpleegunits op de begane grond en appartementen met zorg op afroep op de verdieping. De verpleegunits krijgen een eigen af te sluiten buitenruimte tussen de twee bouwvolumes. In een van de bouwvolumes zal een wijkservicecentrum worden ondergebracht die een functie heeft voor zowel de bewoners zelf als ouderen uit het dorp. Dit wijkservicecentrum ligt bij de entree naar Smachtenburg en is daarmee goed zichtbaar en bereikbaar vanuit de omgeving. Ten oosten van deze twee volumes worden twee rijen met grondgebonden woningen gesitueerd. Dit zijn levensloopbestendige woningen die in beginsel bedoeld zijn voor ouderen, maar ook geschikt zijn voor andere doelgroepen.

2.4 Ruimtelijke inpassing

De bouw van het woonservicecentrum is geen solitaire ontwikkeling in Harskamp maar maakt straks deel uit van de nieuwe woonbuurt Smachtenburg. Het plan voegt zich daarmee ook naar het stedenbouwkundig plan voor deze buurt als geheel.

Stedenbouwkundige opzet Smachtenburg

Het plangebied Smachtenburg ligt op een bijzondere plek aan de rand van Harskamp. De locatie leent zich daarmee voor een bijzondere invulling die afgestemd is op het omliggende landschap. Een belangrijk uitgangspunt voor het plan is het omgaan met de waardevolle openheid van het eng. Hierbij speelt vooral de overgang tussen bebouwing en landschap een grote rol. In het plan is ervoor gekozen het landschap en de bebouwing met elkaar te verweven. De bebouwing vormt geen compacte buurt met een harde dorpsrand, maar vanuit het landschap lopen open groenstroken in oost-westelijke richting door de hele woonbuurt. Vanuit de woonbuurt ontstaan daardoor steeds lange zichtlijnen naar het open landschap. Hiermee kan enerzijds vanuit de buurt de openheid van de eng worden ervaren en anderzijds ontstaat er een zachte dorpsrand vanuit het landschap. De inrichting van het plangebied heeft een landelijk-dorps karakter. Zowel de bebouwing als de openbare ruimte tussen de bebouwing volgen de informele slingerende/verspringende lijnen van de omgeving. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit grondgebonden woningen en eigen tuinen. Ook de aansluiting bij de bestaande dorpsbebouwing vormt een belangrijk uitgangspunt. De woonbuurt takt aan op de bestaande wegen en is met voorzijden georiënteerd op de bestaande straten in het dorp. De bestaande solitaire woning aan de Harskamperengweg behoudt een eigen plek en wordt met groene randen ingepast in de nieuwe woonbuurt.

Ruimtelijke opzet woonzorgzone

De woonzorgzone is gesitueerd aan de zuidzijde van de nieuwe woonbuurt en markeert daarmee de entree van het nieuwe te ontwikkelen woongebied Smachtenburg. De situering nabij de Harskamperengweg maakt dat het gebouw goed bereikbaar is vanuit de omgeving.

De woonzorgzone voegt zich naar het dorpse karakter met twee bouwlagen en een kap en sluit aan bij de opbouw van de woonbuurt Smachtenburg. De bouwvolumes liggen niet recht naast elkaar maar volgen de gebogen opzet van Smachtenburg en begeleiden de weg. Hierdoor ontstaat een informele en afwisselende sfeer. Het gebouw vormt door zijn opzet dan ook geen solitair element, maar is onderdeel van de woonomgeving. De appartementen en woningen zijn georiënteerd op de woonstraten. Ook de woonruimten aan de zijde van de Harskamperengweg zijn met de voorzijde op deze weg georiënteerd. Vooral ook de kopse kanten van de bouwblokken krijgen een representatieve gevel die respectievelijk op de entree en het open engelschap zijn georiënteerd.

Ontsluiting

De nieuwe woonbuurt wordt ontsloten vanaf de Harskamperengweg met een centrale ontsluitingsweg voor de hele buurt. Deze route verbindt de Harskamperengweg en de Smachtenburgweg en verwijst naar de oorspronkelijke historische verbinding door het gebied. De aansluiting op de Smachtenburgweg is echter alleen toegankelijk voor langzaam verkeer. Autoverkeer kan de woonbuurt niet bereiken of verlaten via de Smachtenburgerweg, dit kan alleen in noodgevallen.

De woningen binnen het plangebied worden niet rechtstreeks ontsloten vanaf de bestaande wegen, maar zijn alle gelegen aan nieuwe wegen. Het woonservicecentrum wordt direct ontsloten vanaf de centrale ontsluitingsweg. Dit is de enige aansluiting voor autoverkeer en leidt naar de parkeervoorzieningen op eigen terrein. Parkeren vindt in hoofdzaak plaats langs de zuidrand van het woonserviceterrein en tussen de bebouwingsblokken. Op die manier wordt het parkeren zoveel uit het zicht ingepast in de omgeving. Voor voetgangers en fietsers is het woonservicecentrum vanaf alle zijden bereikbaar.

Groen

Op en rond het plangebied van de woonzorgzone is sprake van waardevolle beplanting. De boomwal langs de Harskamperengweg blijft behouden. Deze wordt slechts doorsneden ten behoeve van de centrale ontsluitingsweg. Ook de monumentale solitaire eik aan de zuid-oostzijde van het plangebied blijft behouden. Daarnaast wordt gestreefd naar de inpassing van enkele bestaande (waardevolle) bomen. De bebouwing van de woonzorgzone bevindt zich centraal op het terrein en wordt omgeven door groenstroken. Deze randen van het terrein krijgen een eenvoudige invulling met gras en verspreide boombeplanting zodat de openheid en zichtlijnen rond het gebouw behouden blijven en waarmee groen en bebouwing elkaar afwisselen. Aan de westrand van het terrein zullen laanbomen worden geplant als begeleiding van de centrale ontsluitingsweg. Langs de oostelijke rand zal een steilrand het terrein van de woonzorgzone scheiden van de akkers en weilanden van de open eng.

Beeldkwaliteit

Doel is om een hoogwaardige en duurzame invulling van het gebied te verwezenlijken. Om de beoogde kwaliteit te realiseren en die in de toekomst te handhaven wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten voor de stedenbouwkundige invulling van de locatie en de richtlijnen voor de nieuwe bebouwing en de buitenruimte opgenomen.

Voor de beeldkwaliteit van de woonzorgzone wordt aangesloten bij de beeldkwaliteit voor de woonbuurt Smachtenburg als geheel. Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van Smachtenburg is het creëren van een dorpse woonomgeving en een herkenbare woonbuurt die nauw verweven is met het landschap.

De woonzorgzone markeert de entree van de nieuwe woonbuurt. Van belang is dan ook dat het gebouw aantrekkelijk en uitnodigend is vormgegeven. De woonzorgzone en de inrichting van het terrein vormen zelfstandig een afgerond geheel, maar vormen ook een samenhangend onderdeel van de woonbuurt. Het gebouw is dan ook niet in zichzelf gekeerd als solitair object, maar juist naar buiten gericht. Belangrijke aandachtspunten zijn:

- De bebouwing bestaat uit een samenhangende bouwmassa in een groene setting.
- De zelfstandige woningen en appartementen zijn georiënteerd op de openbare ruimte aansluitend aan het terrein.
- Alle gevels die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte en het open landschap hebben een representatieve uitstraling. Er zijn geen gesloten gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- De hoofdentree van het gebouw is herkenbaar vormgegeven.
- Het wijkservicecentrum is herkenbaar en zichtbaar vanaf de ontsluitingsweg.
- Het pand heeft twee woonlagen en is voorzien van een kap.
- De appartementen en grondgebonden woningen krijgen elk een eigen vormgeving, maar vormen tegelijkertijd een samenhangend geheel.
- De panden kenmerken zich door afwisseling en variatie in de gevelopbouw.

2.5 Verkeerskundige inpassing

Ontsluiting en bereikbaarheid

Voor de ontwikkeling van zoekzones is bepaald dat dorpsuitbreidingen goed ontsloten moeten kunnen worden vanaf de hoofdwegenstructuur. Daarnaast geldt specifiek voor de kern Harskamp dat de uitbreiding(en) van Harskamp op bereikbare afstand moeten liggen van de voorzieningen: de Dorpsstraat. Deze twee criteria overlappen elkaar omdat het plangebied goed wordt ontsloten via de Harskamper engweg. Op ongeveer 50 meter ligt de Dorpsstraat dat onderdeel uitmaakt van de hoofdwegenstructuur. Zodoende ligt het plangebied op bereikbare afstand van de voorzieningen van de Dorpsstraat en kan het plangebied goed worden ontsloten vanaf de hoofdwegenstructuur.

Parkeren

Het project is gelegen voor wat betreft de bepaling van de noodzakelijke parkeernorm in het gebied (conform gemeentelijke nota Parkeernormen d.d. 31 maart 2011): Stedelijk Zone, overige Dorpen (Harskamp).

Voor verpleeg-verzorgingshuizen is de parkeernorm 0,6 p.pl/wooneenheid. Daarnaast komen er binnen de totale gebiedsontwikkeling de nodige woningen waar geen zorgindicatie voor nodig is. Van belang hierbij is om te weten hoe groot de woningen zijn. Afhankelijk daarvan gelden de volgende parkeernormen:

Oppervlakte	Parkeernormen
> 120 m2	2,1 p.pl/woning
Tussen 80 en 120 m2	1,9 p.pl/woning
< 80 m2	1,6 p.pl/woning

Verder is er nog 42 m2 aan kantooroppervlakte aanwezig en de parkeernorm daarvoor is 2,1 p.pl/100m bvo.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de woonzorgzone zou op basis hiervan uitkomen op 66 parkeerplaatsen waarbij de maatgevende periode de avond is. Aangezien de aanwezigheidspercentages, voor de berekening van de parkeernorm, voor het verzorgingstehuis op de werkdagavond relatief hoog is, kan worden ingestemd met de (voorlopige) aanleg van minder parkeerplaatsen in dit geval 60. Als in de toekomst blijkt dat de parkeerbehoefte toch hoger is zal dat op eigen terrein opgevangen moeten worden. Het is dus noodzakelijk dat er ruimte gereserveerd wordt voor de aanleg van de overige 6 parkeerplaatsen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten geïntroduceerd. Het Rijk kan regels stellen over de inhoud en toelichting van het bestemmingsplan als dit vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening noodzakelijk is. Deze regels zijn neergelegd in het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (BARRO). In deze regels is het ruimtelijk beleid van het Rijk vertaald.

Het ruimtelijk beleid waarop het Rijk wil sturen is neergelegd in de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen beschreven. Voorliggend bestemmingsplan raakt het dertiende belang van het Rijk. Dit belang is dat er bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten een zorgvuldige afweging wordt gemaakt en er transparante besluitvorming plaatsvindt.

Ladder duurzame verstedelijking

Het voornoemd nationaal belang heeft als achtergrond dat het Rijk wil dat de ruimte zorgvuldig benut wordt en dat overprogrammering van voorzieningen voorkomen wordt. Om deze doelen te bereiken is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met deze ladder moeten overheden met nieuwe stedelijke ontwikkelingen de noodzaak motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Trede 1: Regionale behoefte

Als de ladder toegepast wordt op de situatie van Smachtenburg dan moet eerst bekeken worden in hoeverre er vraag naar de voorziening bestaat in de regio.

De komende jaren neemt de vergrijzing sterk toe. Dit betekent dat de groep zorgbehoevenden sterk zal toenemen. Als gevolg van de scheiding van wonen zorg betekent dit dat veel extramuraal moet worden opgelost (oftewel wonen in een 'normale' woning waarbij zorg wordt ingekocht) en enkel bij een zware indicatie intramuraal (het bekende 'verzorgingshuis'). Gelet op het voorgaande zal de behoefte aan woonzorgzones sterk toenemen.

Daarnaast heeft Opella recent een marktonderzoek uitgevoerd voor haar hele werkgebied (Veenendaal, Rhenen, Wageningen, Renkum en Ede). De behoefte voor Psychogeriatrische zorg en somatische zorg zijn voor de buitendorpen (waaronder Harskamp) specifiek in beeld gebracht. Uit het onderzoek blijkt dat het huidige bouwplan voor de beoogde woonzorgzone zelfs niet genoeg is om te voldoen aan de zorgvraag.

Trede 2: Beschikbare ruimte

De tweede trede in de ladder van duurzame verstedelijking is de beantwoording van de vraag in hoeverre er beschikbare ruimte is binnen het bestaande stedelijke gebied om de zorgbehoefte te accommoderen. Daarbij wordt in eerste instantie gekeken naar de huidige locatie: De Stolpe. Herbouw is een voor de hand liggende keuze. Om verschillende redenen is dit echter niet mogelijk.

De bebouwingsstructuur van De Stolpe maakt dat de bebouwing niet verbouwd kan worden naar groepswoningen. Dit is de woonvorm die Opella wil bieden in het plangebied. Daarnaast zouden de investeringen die nodig zijn voor dergelijke verbouwingen voor Opella financieel ontwrichtend zijn.

Andere locaties binnen het stedelijk gebied waren niet voorhanden. Diverse redenen lagen daaraan ten grondslag zoals een te kleine perceelsgrootte en een ongeschikte omgeving (te weinig rust).

Trede 3: Multimodale ontsluiting

De laatste trede van de ladder duurzame verstedelijking is dat het plangebied een multimodale ontsluiting moet hebben. Dit wil zeggen dat het plangebied voor meerdere vervoerswijzen ontsloten moet zijn. Het plangebied wordt ontsloten via de Dorpsstraat en de Harskamper engweg. Deze wegen kunnen de verwachte vervoersbewegingen ontsluiten. Daarnaast ligt het plangebied niet op onaanvaardbare afstand van openbaar vervoersmogelijkheden zoals verschillende regionale buslijnen. Gelet op het voorgaande concluderen wij dat het plangebied voor meerdere vervoersbewijzen ontsloten kan worden.

Conclusie

In de bovenstaande paragraaf is aangegeven dat er voor de woonzorgzone een lokale en regionale behoefte bestaat die niet in te passen is binnen het bestaande stedelijke gebied (of bestaande bebouwing). Tot slot is beargumenteerd dat de beoogde woonzorgzone multimodaal ontsloten is. Hiermee is het bestemmingsplan (en de beoogde ontwikkeling) niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de provincie voor de haar te behartigen ruimtelijke belangen algemene regels te stellen als dit vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. Daarvoor heeft de provincie een Ruimtelijke Verordening opgesteld. Voor dit bestemmingsplan zijn de artikelen van verstedelijking (artikel 2) en van het Kwalitatief WoonProgramma (artikel 3) van belang.

Verstedelijking

In dat artikel is bepaald dat in een bestemmingsplan is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts toegestaan binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies.

In de Streekplanuitwerking Zoekzones en stedelijke functies is de locatie Smachtenburg als een zoekzone wonen opgenomen. Deze zoekzone zal primair gebruikt moeten voor woningbouw maar ook voor samenhangende stedelijke voorzieningen zoals de geplande zorgvoorzieningen. Gelet op het feit dat de provinciale zoekzone bedoeld is voor woningbouw en stedelijke functies past de voorgenomen bouw van de woonzorgzone binnen deze doelstelling.

Zodoende is het bestemmingsplan niet in strijd met artikel 2 van de Ruimtelijke Verordening van de provincie vastgesteld.

Kwalitatief WoonProgramma (KWP)

De in een bestemmingsplan op te nemen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het vigerende, door GS vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en de daarin genoemde uitgangspunten.

In het KWP3 is als uitgangspunt opgenomen dat de regio de Vallei een hoge ambitie heeft na op het gebied van levensloopbestendigheid. Ook de mogelijkheden van woonzorgzones worden hierbij onderzocht.

Gelet op het feit dat het voorliggend bestemmingsplan een woonzorgzone mogelijk maakt is het plan een invulling van de hoge ambitie om levensloopbestendige woningen te realiseren. Zodoende bestaat er geen strijdigheid tussen het bestemmingsplan en artikel 3 van de Ruimtelijke Verordening van de provincie.

3.3 Gemeentelijk beleid

De provinciale zoekzones zijn uitgewerkt in een gemeentelijke structuurvisie. Het gemeentelijk structuurplan stedelijke functies en werklocaties geeft voor de kern Harskamp verschillende zoekzones aan voor woningbouw. In de structuurvisie is de betreffende locatie als nummer 4 aangegeven.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat deze locatie goed aansluit op de kern. Ten opzichte van de provinciale zoekzone heeft de gemeente gekozen om de zoekzone te verkleinen tot 4,9 hectare voor de totale gebiedsonwikkeling Smachtenburg. De uiterste grens van de zoekzone is afgestemd op de rand van de kleine woonwijk ten zuiden van de Harskamperengweg. In de structuurvisie staat dat de Smachtenburg een geschikte locatie is voor de realisering van een woonzorgzone. Voor de uitwerking van de zoekzone voor zowel de woonzorgzone als de beoogde woningbouw gelden de volgende voorwaarden:

- Handhaving van de bestaande groenelementen;
- Handhaving specifieke landschappelijke structuur;
- Een goede afronding van de dorpsrand en overgang naar de eng;
- Afstemming op de bestaande bebouwing;
- Verkavelingsstructuur moet dorps van karakter zijn;
- Specifieke vormgeving en verkaveling; uitgaande van gebiedskenmerken.

Hieronder wordt in het kort aangegeven in hoeverre de planontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Handhaving bestaande groenelementen

Rondom het plangebied van de woonzorgzone is sprake van waardevolle beplanting. Uitgangspunt vanuit het structuurplan is dat de bestaande groenelementen zoveel mogelijk behouden blijven. De boomwal langs de Harskamper engweg blijft daarom behouden. Ditzelfde geldt voor de monumentale solitaire eik aan de zuid-oostzijde van het plangebied.

Landschappelijke structuur en afronding dorpsrand

In de ruimtelijke opzet van Smachtenburg hangen de handhaving van de specifieke landschappelijke structuur en de afronding van de dorpsrand nauw samen.

Een belangrijk uitgangspunt voor het plan is het omgaan met de waardevolle openheid van het eng en het creëren van een zachte overgang tussen de nieuw woonbuurt en het omliggende landschap. Door de bebouwing af te wisselen met open groenstroken ontstaat er geen harde dorpsrand maar loopt het landschap door in de woonbuurt. Anderzijds ontstaat zo een zachte dorpsrand vanuit het landschap.

Daarnaast wordt gebruik gemaakt van het hoogteverschil in het gebied door aan de oostelijke grens een steilrand te introduceren. Steilranden zijn kenmerkend voor het engengebied en het biedt hier onder andere de mogelijkheid om de woonbuurt net iets lager te leggen en minder prominent in het zicht vanuit het landschap te situeren. Verder schermen verspreide bomen en boomgroepen langs de oostgrens enerzijds de woningen af en anderzijds blijven zichtlijnen behouden. Hierdoor blijft de beleving van de openheid van de eng ten oosten van het plangebied zoveel mogelijk in tact.

Afstemming bestaande bebouwing

De bebouwing van de woonzorgzone maakt onderdeel uit van de nieuwe woonbuurt Smachtenburg en voegt zich voor wat betreft structuur, situering en vormgeving naar deze buurt. Tegelijkertijd wordt in de bouwhoogte en oriëntatie ook afstemming gezocht bij de omliggende bestaande bebouwing. De bouwhoogte is niet groter dan twee lagen en een kap en sluit daarmee aan bij de gebruikelijke bouwhoogte in Harskamp. De gebouwen van de woonzorgzone zijn met de voorzijden op de bestaande straten georiënteerd en keren zich daarmee niet af van de bestaande woonstraten, maar spelen in op de situering van de bestaande dorpsbebouwing.

Verder blijft de boomsingel langs de zuidzijde van het plangebied behouden, waardoor de bestaande woningen van de Tepelenburgbuurt hun huidige uitzicht zoveel mogelijk behouden.

Dorpse verkavelingsstructuur & Specifieke vormgeving

Voor de beeldkwaliteit van de woonzorgzone wordt aangesloten bij de beeldkwaliteit voor de woonbuurt Smachtenburg als geheel. Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van Smachtenburg is het creëren van een dorpse woonomgeving en een herkenbare woonbuurt die nauw verweven is met het landschap. Kenmerkend voor de dorpsbebouwing in Harskamp is de combinatie van kleinschalige individuele woningen en een variatie aan woningtypen die samen karakteristieke bebouwinglinten vormen. Om deze dorpse karakteristiek te creëren wordt niet uitgegaan van een herhaling van identieke panden in strakke rooilijnen, maar van een afwisseling van woningen en woningtypes met een eigen architectuur en situering.

4 Onderzoeken

In deze toelichting wordt aandacht besteed aan alle relevante onderzoeksaspecten. Zo wordt ingegaan op milieuhygiënische aspecten, zoals bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geur. Verder worden zaken als water, natuur en landschap, cultuurhistorie en archeologie behandeld. Bij behandeling van deze aspecten, wordt indien van toepassing, het wettelijke of het beleidskader aangegeven en worden de resultaten van de verrichte onderzoeken behandeld.

4.1 Milieuzonering

Aan de hand van de omliggende bedrijvigheid moet worden beoordeeld in hoeverre woningbouw op deze locatie mogelijk is. Bij de beoordeling moet een onderscheid worden gemaakt tussen agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven. Bij agrarische bedrijven speelt de beoordeling van de geurbelasting een belangrijke rol. Voor de niet-agrarische bedrijvigheid wordt aan de hand van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" een beoordeling uitgevoerd van de invloed van omliggende bedrijven.

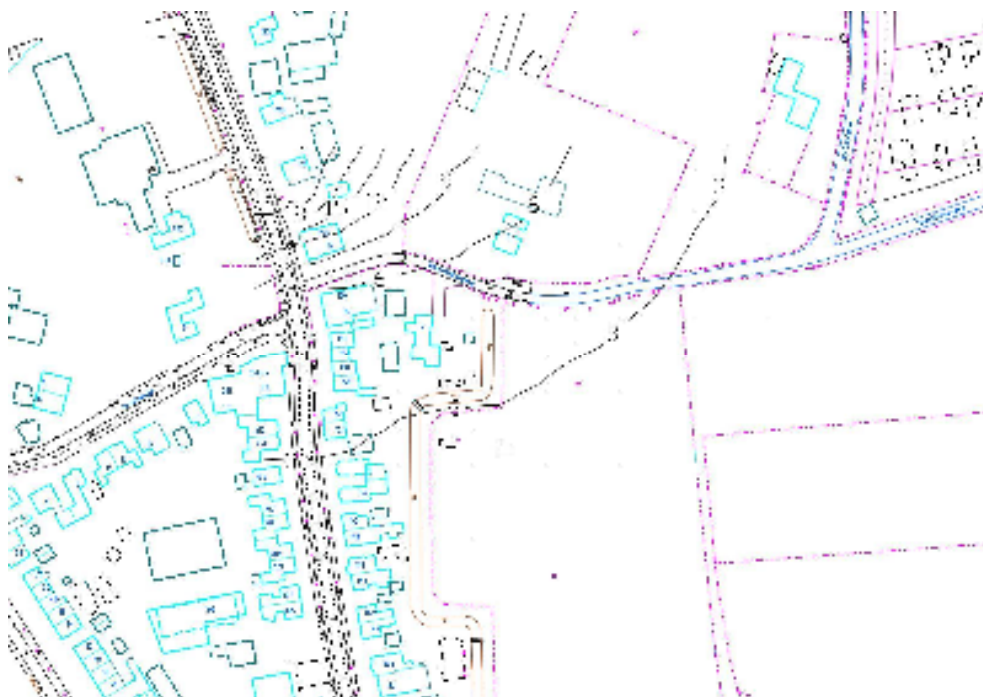
Agrarische bedrijven

Nabij het plangebied zijn twee agrarische bedrijven aanwezig op het perceel Dorpstraat 180 en op het perceel Harskamper Engweg 21.

Dorpstraat 180

Het agrarische bedrijf aan de Dorpstraat 180 heeft een revisievergunning uit 1999. Tijdens de beoordeling is geconstateerd dat voor de inrichting, wat geur en geluid betreft, sprake is van een overbelaste situatie. Het bedrijf kan vanwege de nabije burgerwoningen van Dorpstraat 178 en 178a niet zonder meer uitbreiden. De veehouderij wordt daarom niet beperkt door de ontwikkeling van dit bouwplan.

De inrichting heeft echter wel invloed op het bouwplan. Gezien de situatie met betrekking tot geluid en fijnstof zijn voor het plan geen nadelige effecten ten gevolge van het agrarische bedrijf aan de Dorpstraat 180 te verwachten. De geurbelasting ten gevolge van de agrarische activiteiten van de veehouderij geven echter aan de noordzijde van het plan een (lichte) overschrijding van de geurnorm. Zie onderstaande figuur.



Figuur: geurcontouren voorgrondbelasting van Dorpstraat 180

Harskamper Engweg 21

Het agrarische bedrijf aan de Harskamper Engweg 21 heeft een revisievergunning uit 2007. Deze vergunning is echter van rechtswege vervallen, evenals de onderliggende vergunning van 26 januari 1999. De oprichtingsvergunning van 2 april 1990 met kenmerk Hw-90-090 is derhalve leidend. Op 22 maart 2010 heeft het bedrijf een bedrijfsontwikkelingsplan (BOP) ingediend in het kader van het Actieplan Ammoniak; een regeling in het kader van het Besluit huisvesting. In dit BOP heeft het bedrijf aangegeven voornemens te zijn om te stoppen. Het bedrijf dient te (gaan) voldoen aan het Besluit huisvesting. De werkelijke milieubelasting ten gevolge van het bedrijf zal dus afnemen ten opzichte van de in dit onderzoek gehanteerde uitgangspunten.

Gezien de situatie met betrekking tot geur, geluid en fijnstof zijn voor het plan geen nadelige effecten ten gevolge het agrarische bedrijf aan de Harskamper Engweg 21 te verwachten.

De veehouderij wordt door het bouwplan beïnvloed doordat de ter plaatse geldende geurnorm wordt bijgesteld. Gezien de geldende beperkingen (o.a. Besluit huisvesting) is niet te verwachten dat het onderhavige bouwplan het bedrijf zal beperken in de ontwikkeling.

In het huidige bestemmingsplan is de woning aan de Harskamper Engweg 23 geen onderdeel van de inrichting aan de Harskamper Engweg 21. Dit zou betekenen dat deze als geurgevoelig object dient te worden beschermd (met een geurnorm van $14 \text{ OU}_E/\text{m}^3$). Aangezien de laatst verleende revisievergunning niet is gerealiseerd wordt teruggevallen op een onderliggende vergunning. In de onderliggende vergunning(en) wijkt de kadastrale situatie af van de huidige situatie. In de onderliggende vergunde situatie is er namelijk wel sprake van één inrichting. Derhalve wordt de woning aan de Harskamper Engweg 23 in dit onderzoek beschouwd als een onderdeel van de inrichting.

Berekening geurbelasting

De geurhinder wordt bepaald uitgaande van de achtergrondbelasting en de voorgrondbelasting in het gebied. De beleving van geurhinder verschilt bij achtergrondbelasting ten opzichte van voorgrondbelasting, derhalve gelden ook andere normen. De voorgrondbelasting (piekbelasting van een inrichting) is berekend met V-stacks Vergunning voor de beide inrichtingen. De achtergrondbelasting (cumulatieve belasting van alle inrichtingen samen) wordt berekend met V-stacks Gebied.

Op basis van de handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij is een overzicht gemaakt van referentiewaarden. Zie onderstaande tabel.

Tabel: Referentiewaarden

Achtergrondbelasting geur	Mogelijke kans op geurhinder	Beoordeling leefklimaat
OU_E/m^3	%	
1 – 3	< 5	Zeër goed
4 – 8	5 – 10	Goed
9 – 13	10 – 15	Redelijk goed
14 – 20	15 – 20	Matig
21 – 28	20 – 25	Tamelijk slecht
29 – 38	25 – 30	Slecht
39 – 50	30 – 35	Zeër slecht
51 – 65	35 – 40	Extreem slecht

In het plangebied blijkt een achtergrondbelasting te bestaan van $4 - 6 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. Dit is te beoordelen als een goed leefklimaat.

Niet-agrarische bedrijven

De VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' geeft richtafstanden voor bepaalde bedrijvigheid ten opzichte van gevoelige bestemmingen, zoals woningen. Hierbij wordt uitgegaan van de grens van de inrichting tot de gevel van de dichtstbijzijnde woning.

De grootste afstand die is opgenomen ten aanzien van verpleeghuizen, is 30 meter in het kader van geluid. Deze afstand wordt niet overal gehaald.

Binnen een gebied als het onderhavige, waarbij wonen en bedrijvigheid gemengd is, mag de richtafstand in het kader van geluid echter met één stap worden verminderd. Dat betekent dat een afstand van 10 meter voldoende is.

De grens van de inrichting van het verpleeghuis ligt op meer dan 10 meter van de dichtstbijzijnde woning. Het plan voorziet dan ook in een goed woon- en leefklimaat, bij zowel de bestaande als de nieuwe woningen.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven die door de plannen beperkt worden in de (uitbreidings)mogelijkheden. De omliggende bedrijven bevinden zich temidden van woningen. Deze woningen vormen de beperkende factor voor de bedrijven.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor het uitvoeren van voorliggend bestemmingsplan.

4.2 Geluid

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geurbeleid. Deze biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De systematiek van de Wgh houdt in dat voor wegverkeer langs een weg een zone ligt waarbinnen bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een reconstructie van een bestaande weg realiseren;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in een zone realiseren.

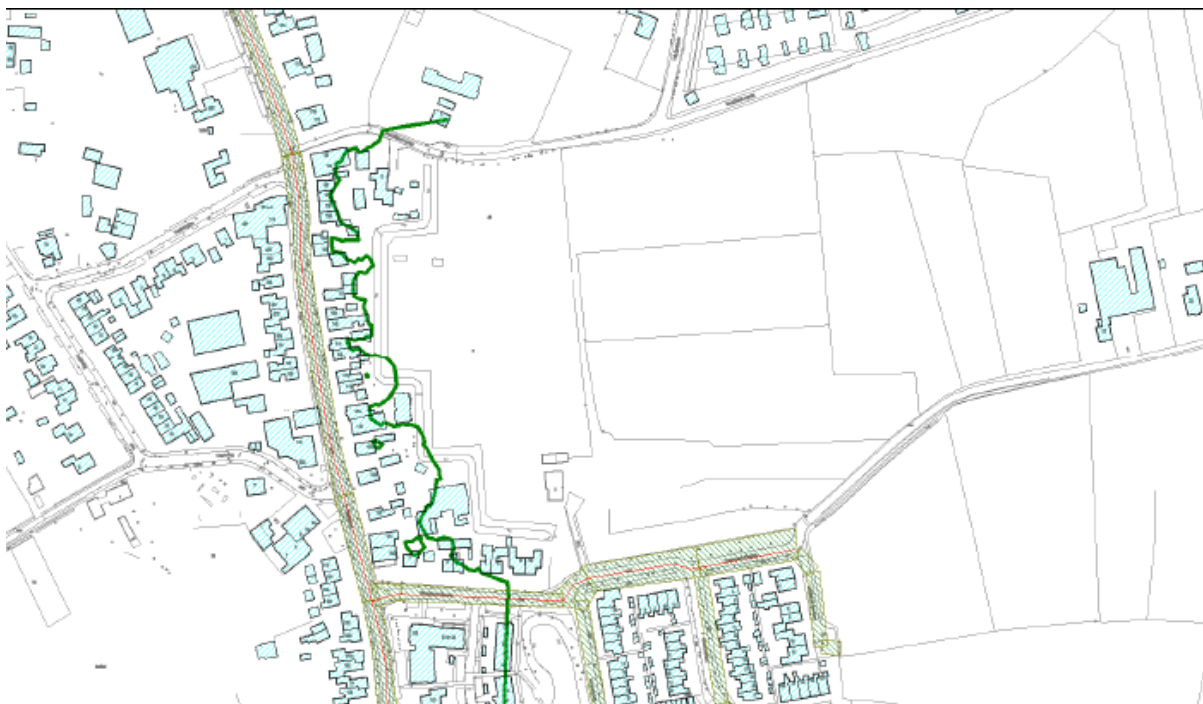
In bovenstaande situaties gelden voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen in de zone een beschermingsniveau van 48 decibel. Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) toestaan.

Rond de plangebieden Smachtenburg/Tepelenburgweg liggen geen gezoneerde industrieterreinen of spoorwegen. De aspecten industrielawaaï en spoorweglawaaï zijn dan ook niet aan de orde. Verkeerslawaaï speelt wel een rol. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapport met kenmerk H11.009 van 31 augustus 2011).

Situatie plangebied – Dorpsstraat

In figuur 3 is de 48 dB voorkeurswaarde contour (dikke groene lijn) weergegeven vanwege het wegverkeer over de Dorpsstraat. De berekeningen zijn uitgevoerd op verschillende hoogtes. De contour behorend bij de maatgevende hoogte (7,5 meter, 3^e bouwlaag) is weergegeven in de figuur. Op lagere hoogtes (bouwlagen) heeft de Dorpsstraat, vanwege afscherming van de bestaande bebouwing, minder invloed op het plangebied en ligt de contour dus dichterbij de weg.

Uit de figuur blijkt dat vanwege de Dorpsstraat overal binnen het plangebied Smachtenburg wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB (incl. aftrek conform artikel 110g Wgh).



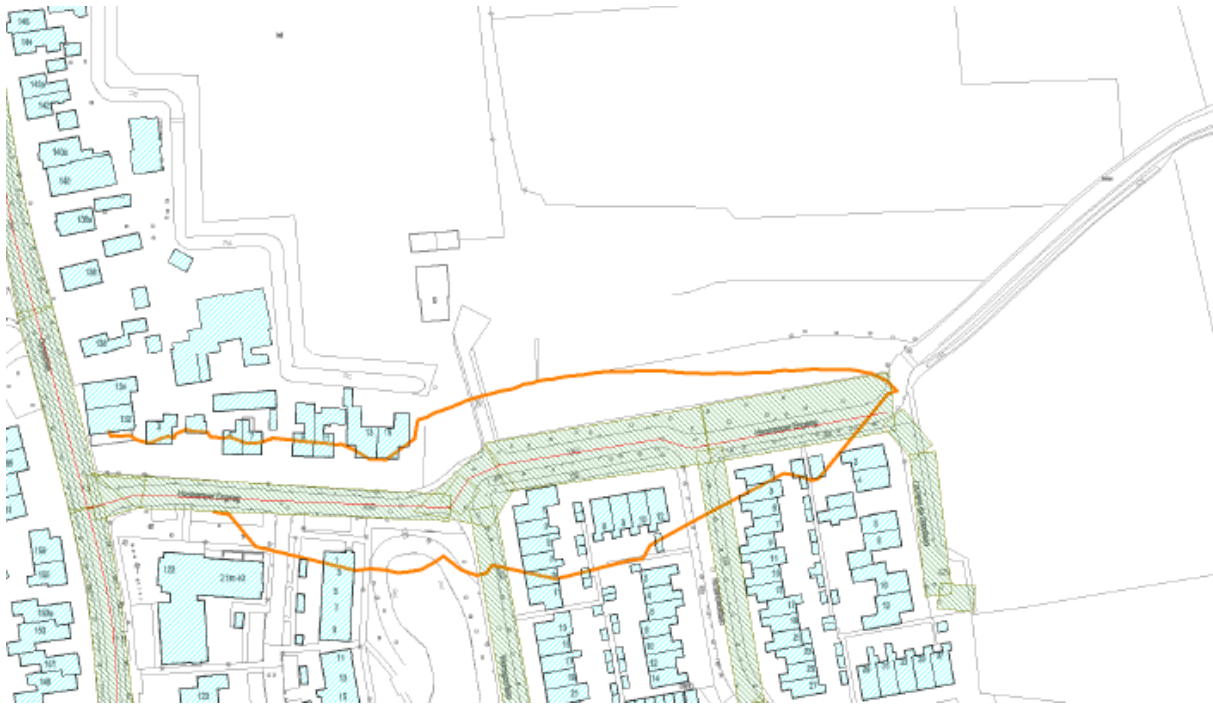
Figuur 3: Ligging 48 dB contour (incl. aftrek conform artikel 110g Wgh) vanwege de Dorpsstraat op 7,5 meter boven maaiveld (3e bouwlaag).

Het plangebied Smachtenburg ligt gedeeltelijk binnen de zone van de Dorpsstraat en de Smachtenburgweg. Het geluid vanwege de Dorpsstraat wordt deels afgeschermd door de bestaande eerstelijns bebouwing, maar kan op een deel van de woningen van het plangebied nog van invloed zijn. De invloed van de Smachtenburgweg is zeer beperkt gezien de lage verkeersintensiteit (het betreft een zandweg).

Voor de overige wegen in de directe omgeving van het plangebied Smachtenburg, de Harskamper Engweg (gedeelte binnen de komgrens), Kraatsweg, Kraatswegje en de interne wegenstructuur binnen het plangebied geldt een 30 km/uur-regime. Voor de geluidsbelasting vanwege deze erfontsluitingswegen geldt geen wettelijke voorkeurswaarde. Gezien de zeer beperkte verkeersintensiteit is vanwege de meeste van deze wegen geen relevante geluidsbelasting te verwachten ter plaatse van de woningen binnen het plangebied. De invloed van deze wegen op het plangebied is dan ook niet nader onderzocht. Uitzondering hierop is de Harskamper Engweg (gedeelte binnen de komgrens). Deze weg vormt namelijk de ontsluitingsroute van het plangebied en een deel van de zuidelijk gelegen woonwijk en is daarom wel akoestisch relevant.

Situatie plangebied – Harskamper engweg

In figuur 4 is de 53 dB contour (excl. aftrek conform artikel 110g Wgh) vanwege het wegverkeer over de Harskamper Engweg weergegeven op de maatgevende hoogte van 7,5 meter boven maaiveld (ter hoogte van de 3^e bouwlaag). Voor deze weg geldt, zoals eerder vermeld, een 30 km/uur-regime. Toetsing aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde. In het kader van 'goede ruimtelijke ordening' heeft het de voorkeur een geluidsbelasting ter plaatse van de (zorg)woningen van meer dan 53 dB (excl. aftrek conform artikel 110g Wgh) te voorkomen. Hiermee is een acceptabel akoestisch klimaat gegarandeerd en hoeven geen extra gevelisolatiemaatregelen (met bijbehorende kosten) getroffen te worden om te kunnen voldoen aan de norm voor het binnenniveau uit het Bouwbesluit.



Figuur 4: Ligging 53 dB contour (excl. aftrek conform artikel 110g Wgh) vanwege de Harskamper Engweg op 7,5 meter boven maaiveld (3e bouwlaag).

Voor de invulling van het plangebied betekent dit dat tenminste een afstand van 20 meter tussen de (zorg)woningen en de kant van de Harskamper Engweg moet worden aangehouden.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidsbelasting ter plaatse van de plangebieden Smachtenburg en De Stolpe vanwege het wegverkeer over de in de omgeving gelegen gezoneerde wegen (Dorpsstraat, Smachtenburgweg, Harskamper Engweg (gedeelte buiten de komgrens) en Tepelenburgweg) voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde.

Voor het gedeelte van de Harskamper Engweg gelegen binnen de komgrens moet een afstand tussen de rand van de weg en de (zorg)woningen aan te houden van tenminste 20 meter. Op deze manier wordt een acceptabel akoestisch klimaat ter plaatse van de woningen gegarandeerd en zijn geen extra gevelisolatiemaatregelen nodig om aan de Bouwbesluit-norm voor het binnenniveau in de woningen te kunnen voldoen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van woningen binnen deze plangebieden.

4.3 Luchtkwaliteit

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 betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

In een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (besluit NIBM) en de ministriële regeling NIBM (regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgesteld die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens van 3 procent van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Situatie plangebied

Voor woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg (worstcase situatie waarin het hele plangebied Smachtenburg wordt ontwikkeld en ontsloten op de Harskamper Engweg) geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Aangezien het aantal woningen binnen het plangebied veel kleiner is dan 1.500, kan onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer achterwege worden gelaten.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.4 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. De risico's mogen een bepaald 'basisniveau' niet te boven gaan. Dit basis niveau is in wetgeving en rijksbeleid neergelegd.

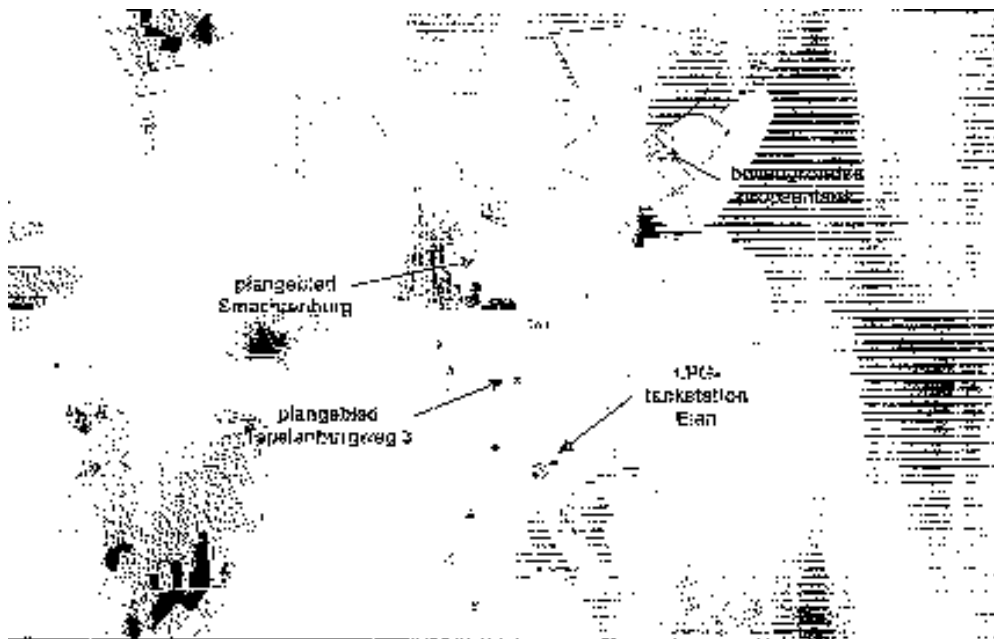
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het besluit het plaatsgebonden risico vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Met betrekking tot buisleidingen wordt het wettelijk kader gevormd door het Bevi 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.

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

- Inrichtingen;
- Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Situatie plangebied

De in de omgeving van het plangebied gelegen risicobronnen betreffen het LPG-tankstation van Elan aan de Dorpsstraat 12 en een bovengrondse propaantank van Midden Veluwe aan de Palmhuizerweg 1 (zie onderstaande figuur). De afstand tot deze risicobronnen is echter dermate groot dat de plangebieden buiten de invloedssfeer liggen. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen significante hoeveelheden gevaarlijke stoffen getransporteerd.



Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de zorgwoningen.

4.5 Bodem

De beoogde planontwikkeling maakt het noodzakelijk om een historisch bodemonderzoek uit te voeren. Uit het gedane onderzoek blijkt dat er geen aanwijzingen zijn die erop duiden dat op de locatie bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Tevens blijkt uit de bodemkwaliteitskaart dat het plangebied is gelegen in een gebied waarin vrijstelling van de onderzoeksplicht verleend kan worden. Hierdoor is het niet verplicht om bodemonderzoek uit te voeren.

4.6 Water

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

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

Schoon hemelwater dient waar mogelijk in de bodem geïnfiltreerd te worden conform artikel 2.7.5 van de bouwverordening en de eisen gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "*In de weer met neerslag*" zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende redenen.

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

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

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

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

Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordoostzijde van Harskamp. In de huidige situatie was het gebied in gebruik als landbouwgebied. De toekomstige situatie is dat het gebied in gebruik als woonzone en woningen.

Op hoofdlijnen zijn de maaiveldhoogten als volgt. Het maaiveld loopt van 24,20m +NAP in het westen tot 24,80m +NAP aan de oostzijde van het plangebied.

Volgens de bodemkaart van Nederland bestaat de ondiepe bodem in de omgeving van het plangebied uit enkele grondsoorten, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand (kaartenheid zEZ21). Uit de boorbeschrijvingen van het geohydrologisch onderzoek blijkt dat de bodemopbouw, vanaf maaiveld tot 4,0 m –mv (einde boordiepte) uit zwak tot sterk siltig, matig fijn zand bestaat. Uit de bodemkaart blijkt dat in het plangebied sprake is van grondwatertrap VII. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) respectievelijk >80 cm –mv en >160 cm –mv bedraagt. Tijdens het geohydrologisch onderzoek is de GHG geschat op circa 1,5 m –mv (circa NAP +23,0 m). De GLG is geschat op circa 2,2 tot >3,0 m –mv. De grondwaterstroming is westelijk tot zuidwestelijk gericht.

Na de ontwikkeling zijn in het plangebied de hemelwater- en afvalwaterstroom van elkaar gescheiden. Belangrijke uitgangspunt daarbij is dat de benodigde berging binnen het eigen plangebied wordt aangelegd.

Riolering (afvalwater)

Voor de nieuwbouw moet een gescheiden rioleringssysteem worden aangelegd. Het vuilwater van de te realiseren bebouwing wordt aangesloten op het riool van het bestaande systemen in de Harskamper Engweg of de Smachtenburgerweg. Het rioolontwerp wordt uitgewerkt door de gemeente Ede.

Hemelwater

Het bergen van hemelwater in het plangebied is het uitgangspunt. Het regenwater van het dakvlak en de bestrating moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd in de bodem met een berging van 40mm. Hierbij dienen bladvangers in de standleidingen te worden aangebracht en een zandvangputje net bovenstrooms van het infiltratiesysteem. De ledigingstijd van het infiltratiesysteem mag max 24 uur bedragen. Er mag geen koppeling komen tussen het infiltratiesysteem en het gemeentelijk riool.

Uitlogende materialen

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

4.7 Archeologie

Op 5 juli 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

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

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede¹ en de archeologische onderzoeken die in het plangebied zijn uitgevoerd.²

Situatie plangebied

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplan archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennende boringen uitgevoerd, gevolgd door een waarderend onderzoek in de vorm van proefsleuven.

Het bureau- en booronderzoek heeft aangetoond, dat in het plangebied een (dun) plaggendek aanwezig is met plaatselijk restanten van een podzolbodem. De bovengrond van de podzolbodem ontbreekt dikwijls of is verstoord. Desondanks was de archeologische verwachting voor vindplaatsen vanaf het Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd grotendeels middelhoog.

Het proefsleuvenonderzoek heeft aangetoond, dat binnen het plangebied archeologische resten en grondsporen uit verschillende periodes aanwezig zijn.

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

²Kremer, H., S.M. Koeman & D. Hagens, 2012: Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek, Smachtenburg te Harskamp. *Synthegra Rapport S110268*, Doetinchem. Diependaal, S. G.W.J. Spankaard & P.J.L. Wemerman, 2012: Archeologisch proefsleuvenonderzoek plangebied Smachtenburg te Harskamp in de gemeente Ede. *Econsultancy Rapport 12055582*, Doetinchem.

In het oostelijk deel van het plangebied is een nederzetting uit de periode Late Bronstijd – Vroege IJzertijd aangetroffen. In het uiterste noordwesten van het bestemmingsplangebied is een deel van een nederzettingsterrein uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd aangetroffen. Deze nederzetting loopt verder naar het noordwesten door, buiten het huidige bestemmingsplangebied. Tussen de beide aangetroffen nederzettingen, bevindt zich een overgangszone waarin zowel sporen en vondsten uit de Prehistorie als uit de Middeleeuwen aangetroffen kunnen worden. Op grond van het proefsleuvenonderzoek kunnen bovengenoemde vindplaatsen als ‘behoudenswaardig’ worden aangemerkt.

In het noordoosten van het plangebied is sprake van een off-site van een in de nabije omgeving gelegen vindplaats uit de prehistorie. Gezien de lage informatiewaarde is deze vindplaats niet aangemerkt als ‘behoudenswaardig’.

Het zuidwesten van het plangebied betreft een gebied dat in het verleden aan de Harskamperweg 17 heeft toebehoord. De bodem ter plaatse is verstoord door de realisatie en sloop van agrarische opstallen die vanaf het begin van de 20^e eeuw op het terrein aanwezig zijn geweest.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een woonzorgzone en appartementen.

Het archeologisch onderzoek heeft aangetoond, dat de kans zeer groot is, dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Daarom is aan de gronden met een hoge archeologische verwachting een dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ toegekend.

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming ‘Waarde-Archeologie’ met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel.

4.8 Ecologie

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen heeft men te maken met de natuurwetgeving. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Soorten en hun directe leefomgeving worden beschermd door de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet draagt zorg voor de gebiedsbescherming. Daarnaast is er het beschermingskader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden nastreeft.

4.8.1 Flora- en faunawet

De Flora en Faunawet richt zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven. Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. In geval van bestemmingsplanwijzigingen of activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, gaat het bij toetsing aan de Flora- en faunawet om de soorten uit tabel 2 en 3 van de AMvB artikel 75³. Voor de algemene soorten uit tabel 1 van AMvB artikel 75 geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen.

Bij ruimtelijke en planologische ontwikkelingen zijn de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet van belang.

Situatie plangebied

In 2012 is er door Econsultancy onderzoek gedaan naar de effecten van de voorgenomen ingreep op beschermde soorten en gebieden. In het rapport ‘Natuurtoets plangebied Smachtenburgerweg te Harskamp, gemeente Ede’ is de voorgenomen ingreep getoetst aan de Flora- en Faunawet, het beleidskader van de EHS en de Natuurbeschermingswet.

In het kader van de Flora- en Faunawet is er nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van steenuilen in het plangebied en directe omgeving. Dit onderzoek is uitgevoerd in 2012 waarna het

³ Besluit van 10 september 2004, houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen.

rapport 'Steenuilonderzoek plangebied Smachtenbrugerweg te Harskamp, gemeente Ede' is opgesteld.

De onderzoekslocatie maakt deel uit van het territorium van 1 steenuil. De onderzoekslocatie wordt gebruikt om te foerageren. Door de voorgenomen ontwikkeling is sprake van aantasting van het leefgebied, dat kan leiden tot verminderd broedsucces. Overige jaarrond beschermde broedvogelsoorten zijn niet te verwachten.

De randen van het plangebied vormen geschikt foerageergebied voor vleermuizen. Door de voorgenomen ingreep komt dit foerageergebied niet in het geding.

In het plangebied is door buurtbewoners incidenteel wel eens een das gezien. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat dassen het gebied regelmatig gebruiken als foerageergebied; een vaste verblijfplaats (burcht) is ook niet aangetroffen

Voor de overige beschermde soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Hieronder zal per soort aangegeven worden wat de onderzoeksresultaten zijn en welke mitigerende maatregelen nodig zijn om geen verbodsbepalingen te overtreden.

Vleermuizen

Er zal bij de inrichting van het woongebied rekening moeten worden gehouden met de verlichting. De verlichting in het plangebied mag geen negatief effect hebben op de laatvlieger en gewone dwergvleermuis. Tevens zullen de groene structuren aan de zuidkant van het plangebied moeten worden behouden.

Steenuil

Binnen een straal van 300 m rondom de nestlocatie hebben het paartje steenuilen 15,50 hectare foerageergebied ter beschikking. Door de bouwplannen verdwijnt hiervan 2,08 hectare. Er blijft nog 13,42 hectare foerageergebied over. Dit is voldoende voor een paartje steenuilen. De bouwplannen brengen het duurzaam voortbestaan van de vaste verblijfplaats van de steenuilen niet in gevaar.

Om te voorkomen dat er in de toekomst wel een verbod overtreden wordt van de Flora- en faunawet wordt voorgesteld om een aantal mitigerende maatregelen te nemen.

Door het aanleggen van de woonwijk zal de verstorende invloed van menselijke activiteiten rondom het plangebied toenemen. Deze verstorende invloed zal daarom worden gemitigeerd door de volgende habitatverbeterendemaatregelen te treffen in het leefgebied van de steenuilen:

- Aan de oostrand van het plangebied zal een groene buffer moeten worden gerealiseerd vooraf aan de start van de bouwwerkzaamheden om negatieve invloeden van geluid en licht op het foerageergebied van de steenuilen te beperken.
- Voor de groene buffer zal een bloemrijke perceelsrand van 1-1,5 meter worden gerealiseerd ter compensatie van het foerageergebied van de steenuil.

De houtwal en eikenbomen aan de zuidkant van het plangebied zal moeten worden ingepast en in de deze moeten behouden blijven. Deze groenstructuur functioneert momenteel als foerageergebied voor steenuilen en kan dit bij een juiste ruimtelijke inpassing en natuurvriendelijk beheer blijven doen.

4.8.2 Natuurbeschermingswet 1998

In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitats waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijn, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingdoelstellingen zijn geformuleerd.

Het is van belang na te gaan of er een Natura 2000 gebied binnen de invloedsfeer van de planlocatie ligt, waardoor er mogelijk sprake is van (significant) negatieve effecten. Indien dit het geval is, dienen de mogelijke effecten van de voorgenomen ingrepen op de instandhoudingdoelstellingen bepaald te worden.

Dit kan leiden tot een vergunningplicht middels een verstorings- en verslechteringstoets. Als significante negatieve effecten niet uitgesloten kunnen worden moet er een passende beoordeling gemaakt worden.

In Ede worden twee gebieden aangemerkt als Natura 2000 gebied, te weten: de Veluwe en Het Binnenveld. Beschermde natuurmonumenten of wetlands zijn niet aanwezig in Ede.

De onderzoekslocatie is niet gelegen in een Natura 2000-gebied of de EHS. De onderzoekslocatie is gelegen op ongeveer één km van deze gebieden. Omdat de onderzoekslocatie niet is gelegen in het Natura 2000-gebied Veluwe of de EHS is alleen gekeken naar de externe effecten die de voorgenomen ingreep kunnen hebben op het Natura 2000-gebied Veluwe. Voor een dergelijk onderzoek kan in eerste instantie worden volstaan met een zogenaamde "oriënterende fase". vereist.

In de effectenindicator van het Ministerie van LNV zijn de meest voorkomende storende factoren met betrekking tot Natura 2000-gebieden beschreven. De effectenindicator onderscheidt 19 storende factoren. De storende factoren die voor De Veluwe bij de activiteit "woningbouw" relevant zijn, zijn weergegeven in de natuurtoets. Op basis van de oriënterende fase van de toetsing aan de Natura 2000-wetgeving kan worden geconcludeerd dat er op basis van de mogelijk effecten uit de effectenindicator van het ministerie van ELI negatieve effecten op voorhand kunnen worden uitgesloten.

Conclusie

De EHS zal niet worden aangetast door de voorgenomen ingreep op de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Hoofdopzet

5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn twee bestemmingen weergegeven. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden.

5.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 4 en 5) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 6 en 7) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

Dubbelbestemming Archeologie

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen dieper dan 30 cm beneden maaiveld kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

Aanvullend archeologisch onderzoek is in deze gebieden niet noodzakelijk wanneer op basis van archeologisch onderzoek, of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld indien aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

Aan de gronden met een lage archeologische verwachting is geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend. De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft voor de gronden echter van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Van ieder bestemmingsplan moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Daarnaast dient er voorafgaand aan een ruimtelijke procedures vooroverleg gevoerd te worden ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijk ordening (Bro). De resultaten van dat vooroverleg zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. De analyse laat zien dat er sprake is van planschade maar niet in die mate dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het geding komt.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Volgens artikel 3.1.6, lid 1 onder e van het Bro moet in een toelichting van een bestemmingsplan beschreven worden op welke wijze de omgeving bij de voorbereiding van het plan betrokken is. Tevens schrijft de gemeentelijke inspraakverordening voor om bij ruimtelijke plannen met een maatschappelijke impact een inspraakprocedure te volgen.

Gelet op bovenstaande redenen is het bestemmingsplan vrijgegeven voor inspraak en is er een informatiemarkt gehouden. Dit heeft geresulteerd in vier inspraakreacties. Deze zijn samengevat en van beantwoording voorzien in de nota inspraak en vooroverleg.

In de periode van ter inzage legging is tevens vooroverleg gevoerd met betrokken mede-overheden. Geen overheid heeft aanleiding gezien om een vooroverlegreactie in te dienen.