

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. In een eerder stadium is de procedure voor de bouw van de woonzorgzone al afgerond. Voorliggend bestemmingsplan maakt de woningbouw mogelijk.

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

Leeswijzer

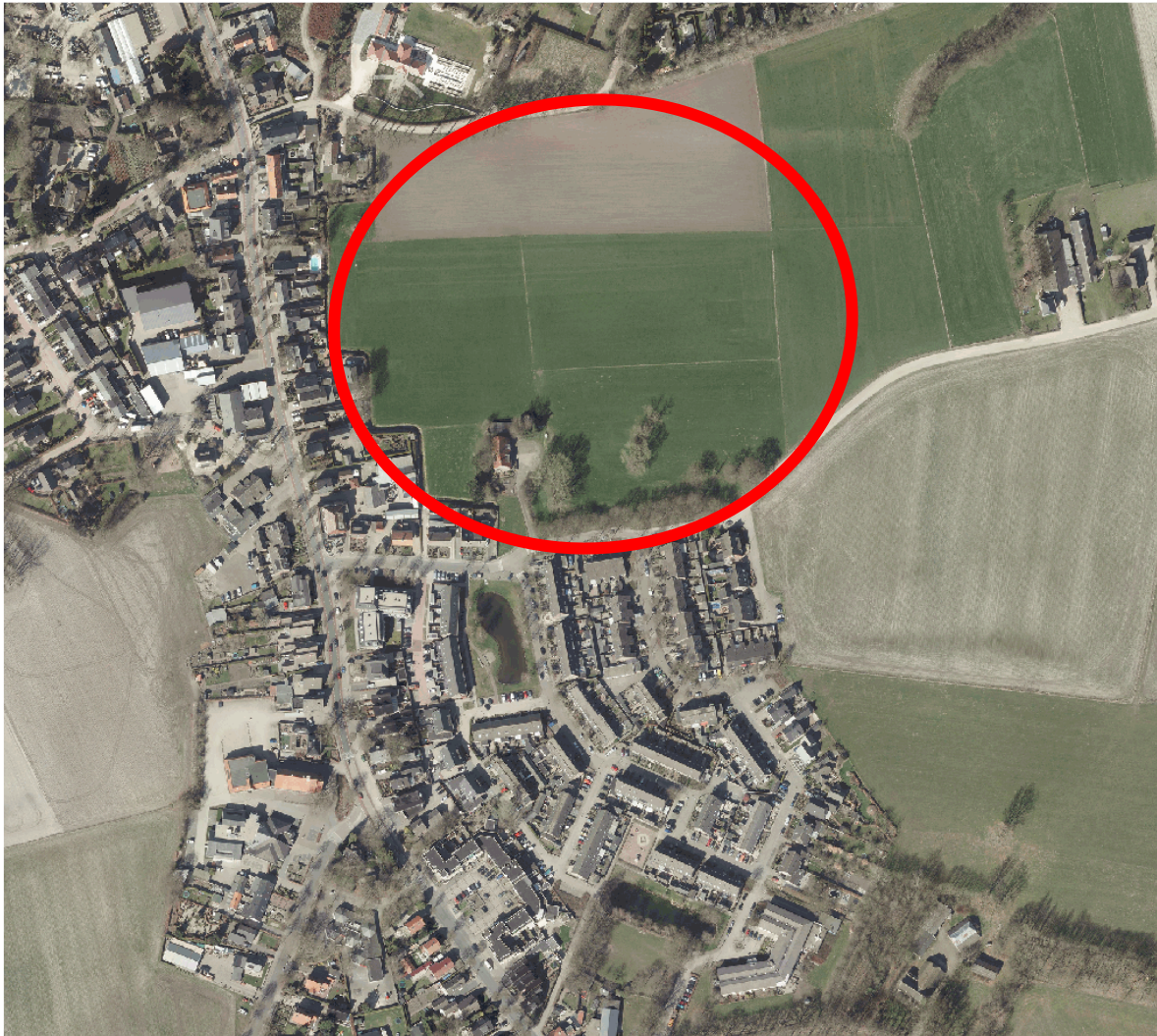
Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- 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.

2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

De beoogde bouw van de woningen is gepland aan de oostzijde van Harskamp in de daartoe aangewezen zoekzone. Het gebied van de zoekzone wordt aan de noordzijde 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 uiteen in twee ruimtelijke ontwikkelingen. Dat zijn de realisatie van 90 woningen en de realisatie van een woonzorgzone. Voorliggend bestemmingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor de woningbouw.

Locatie smachtenburg

De locatie Smachtenburg ligt aan de noordoostelijke rand van Harskamp en wordt aan de zuid-, respectievelijk noordgrens begrensd door de Harskamper Engweg en de Smachtenburgweg. Aan de zuidzijde van het gebied zal de woonzorgzone worden gerealiseerd. De nieuwe woningen sluiten hierop aan. De westelijke grens wordt bepaald door de bestaande lintbebouwing aan de Dorpsstraat. De uiterste oostgrens wordt afgestemd op de rand van de bestaande woonbuurt Tepenburg (ten zuiden van de Harskamper Engweg). Deze grens vormt ook de overgang naar het open engengebied van Harskamp. Het gehele gebied wordt in de huidige situatie gebruikt als landbouwgrond.



Figuur 2: plangebied van de woningbouw

Huidige situatie

Kenmerken omgeving

Harskamp heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld als een lang lint op de overgang van twee landschappen: de hogere droge esgronden en de lager gelegen nattere gronden (latere heideontginningen). De eerste bewoning vond plaats ter hoogte van de langgerekte dekzandrug ten westen van de kern. Aan de oostzijde ontwikkelde zich een grootschalig escomplex.

Het plangebied maakt deel uit van es- of enggronden. Kenmerkend voor dit landschap is de openheid op de eng zelf en de beslotenheid aan de randen door boombeplanting. Ook karakteristiek zijn de bollingen in het land en de steilranden. De boerenerven in dit gebied waren van oorsprong omzoomd met bomen. Dit is op verscheidene plekken nog te zien.

Kenmerkend voor het dorp zelf is de langgerekte lineaire structuur met de Dorpsstraat-Otterloseweg als belangrijke ruimtelijke dragers. Het dorp en het omliggende landschap zijn nauw met elkaar verweven. In en om het dorp liggen slingerende wegen en paden. Vanwege de lineaire structuur is het landschap op veel plekken ervaarbaar.

Harskamp is grotendeels een woondorp. Daarnaast is de legerplaats aan de zuid-oostzijde zeker ook bepalend voor de ontwikkeling van het dorp is geweest. Verder beschikt Harskamp over een bedrijventerrein aan de zuidzijde van het dorp. Rond het dorp liggen verspreide woonhuizen, (boeren)bedrijven en verscheidene campings. Er is geen duidelijk centrum. De meeste winkelvoorzieningen liggen verspreid langs de Dorpsstraat. Elders in het dorp zijn enkele maatschappelijke voorzieningen te vinden. De bebouwing in Harskamp bestaat in hoofdzaak uit een of twee lagen met een kap. Hogere bebouwing komt niet of nauwelijks voor.

Huidige situatie locatie Smachtenburg

De locatie Smachtenburg ligt aan de noordoostzijde van Harskamp op de overgang van het dorp en het landelijke gebied. Kenmerkend voor dit gebied zijn het landelijke karakter en de waardevolle open enggronden.

De randen van Smachtenburg worden aan drie zijden bepaald door achterkanten van bebouwing en fraaie boomsingels. Aan de oostzijde loopt de locatie onbegrensd over in de open ruimte van de eng. Met de ontwikkeling van de locatie zal hier een nieuwe dorpsrand ontstaan.

De locatie zelf betreft een grote open onbebouwde ruimte, die wordt gebruikt als akker en weidegrond. Hier en daar staat een waardevolle boom. Op het perceel van de woonzorgzone staat onder andere een monumentale eik en enkele andere waardevolle solitaire bomen.

Aan de westzijde sluit de locatie Smachtenburg aan op de achterzijden van de bebouwing aan de Dorpsstraat. De bebouwing bestaat hier in hoofdzaak uit individuele kavels met vrijstaande of dubbele woningen. De kavels worden van de locatie gescheiden door een strakke waterloop. Vanaf de Dorpsstraat zijn vrijwel geen doorzichten mogelijk naar het achterliggende buitengebied.

De zuidelijke rand van Smachtenburg wordt bepaald door de Harskamper Engweg. Hier staat onder andere een woning die deel heeft uitgemaakt van een boerenbedrijf. De woning ligt op een ruime kavel op ruime afstand van de Harskamper Engweg en zal straks te midden van de nieuwe woonbuurt liggen. De Harskamper Engweg wordt verder begeleid door een waardevolle boomsingel. Deze boomsingel begrenst tevens het perceel van de woonzorgzone.

Ten zuiden van het plangebied ligt de woonbuurt Tepelenburg. Tepelenburg 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.

Naast Tepelenburg is op de hoek van de Dorpsstraat en de Harskamper Engweg recent de inbreidingslocatie de Rank ontwikkeld. De twee buurten worden van elkaar gescheiden door een bergingsvijver. De bebouwing bestaat uit rijenwoningen langs de Harskamper Engweg en een appartementengebouw op de hoek met de Dorpsstraat. Als markering van deze hoek is het pand in drie lagen met een kap uitgevoerd en vormt daarmee een uitzondering op het heersende bebouwingsbeeld.

Aan de noordzijde grenst de locatie aan het landelijk gebied met enkele verspreide woningen en bedrijven. Hier ligt tevens een grote camping 't Zandwater. De Smachtenburgweg wordt grotendeels begeleid door fraaie boombeplanting.

De oostzijde wordt bepaald door de fraaie openheid van het engengebied. Slechts hier en daar staat een enkele woning/bedrijf.

De omliggende wegen kennen een gebogen verloop. De Smachtenburgweg heeft een smal profiel en is gedeeltelijk verhard. De Harskamper Engweg vormt een volwaardige ontsluitingsweg voor de Rank en de Tepelenburgbuurt.

(Cultuur)historische elementen

De Smachtenburgweg en de Harskamper Engweg zijn oude routes tussen de Dorpsstraat en het achterliggende landschap. Tussen beide wegen lag oorspronkelijk een verbindend pad die een of meerdere boerderijen ontsloot. Deze weg is verdwenen. Op de kaart is de kavelgrens nog wel herkenbaar.

De Harskamper Engweg vertakte zich in twee wegen aan de zuidzijde van de locatie die verderop weer bij elkaar kwamen. De huidige Harskamper Engweg lijkt nu ongeveer het midden van deze dubbele route te volgen. Hier ligt nu een boomwal die op historische kaarten ook te zien is. Onduidelijk is of dit dezelfde boomwal betreft.

Aan de noordzijde en ten oosten van de locatie was eveneens sprake van een omzoming met boomwallen, deels langs de weg en deels als begrenzing van de noordelijk gelegen heidegronden. In het landschap zijn nog enkele overgebleven delen te zien.

2.3 Planbeschrijving

Het bestemmingsplan ziet op het mogelijk maken van een woningbouwontwikkeling voor maximaal 90 woningen. De locatie Smachtenburg vormt één van de zoekzones die is aangewezen voor de uitbreiding van het dorp Harskamp.

De gemeente heeft daarom tussen de Harskamper Engweg en de Smachtenburgweg een aantal percelen aangekocht met als doel hier woningbouw te realiseren. De gezamenlijke oppervlakte van deze percelen is circa 8,2 hectare. In het 'Structuurplan zoekzones stedelijke functies gemeente Ede' (2 oktober 2008) is aangegeven, dat de zoekzone Smachtenburg beperkt blijft tot een grootte van 4,9 hectare. De reden hiervoor is dat de waardevolle open eng aan de oostzijde van het dorp behouden moet blijven. De uiterste grens van de zone is afgestemd op de rand van de kleine woonwijk ten zuiden van de Harskamper Engweg.

Daarnaast is locatie Smachtenburg aangewezen als geschikte locatie voor de realisering van een complex voor wonen en zorg. Deze locatie wordt apart ontwikkeld en valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

2.4 Ruimtelijke inpassing

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. Het hierna volgende is slechts een indicatie voor het stedenbouwkundig plan. Nadrukkelijk is gekozen voor een flexibel planologisch kader om bij de uitvoering in te kunnen spelen op de dan heersende omstandigheden.

Een belangrijk uitgangspunt voor het plan is het omgaan met de waardevolle openheid van het engenlandschap. 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 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 Harskamper Engweg behoudt een eigen plek en wordt met groene randen ingepast in de nieuwe woonbuurt. Het woonzorgcentrum is gesitueerd aan de zuidzijde van de nieuwe woonbuurt en markeert daarmee de entree van Smachtenburg.



Figuur 3: Indicatief stedenbouwkundig plan

Ontsluiting

De nieuwe woonbuurt wordt ontsloten vanaf de Harskamper Engweg met een centrale ontsluitingsweg voor de hele buurt. Deze route verbindt de Harskamper Engweg 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.

De buurtwegen takken als lussen aan op de centrale ontsluitingsweg. Er zijn geen doodlopende wegen. Het straatprofiel heeft een informeel, landelijk karakter.

Groen

Binnen het plangebied voor de woonbuurt Smachtenburg is weinig beplanting aanwezig. De bestaande boomwal aan de Smachtenburgweg blijft behouden. Langs de noordrand van het plangebied wordt de boombeplanting aangevuld zodat een groene buffer ontstaat naar de camping aan de overzijde.

De overige randen van het plangebied worden voorzien van verspreide boombeplanting, waarmee groen en bebouwing elkaar afwisselen.

Ook langs de overige buurtwegen staan verspreide bomen. De centrale ontsluitingsweg wordt aan weerszijden beplant met laanbomen en onderscheidt zich daarmee van de overige buurtwegen. De groene zones tussen de bebouwing krijgen een informele invulling met gras en verspreide bomen. Binnen deze zones worden speelgelegenheden aangelegd. De groene middenzone krijgt een belangrijke functie voor de waterberging en zal grotendeels worden ingericht als waterberging. Langs de oostelijke rand zal een steilrand het terrein van de woonzorgzone scheiden van de akkers en weilanden van de open eng.

De bestaande watergang aan de westzijde van het plangebied wordt verbreed ten behoeve van de waterberging en voorzien van een onderhoudspad. De rand van de watergang aan de zijde van de bestaande woningen blijft ongewijzigd.

Programma

In het plan worden de woningen vrijstaand, geschakeld, in rijen of als twee-onder-een kappers gebouwd. De bebouwing sluit aan bij het dorpse karakter, met grondgebonden woningen van 1 of 2 lagen met kap. De goothoogte varieert van 3 tot 6 meter, de bouwhoogte is maximaal 11 meter.

Fasering en flexibiliteit

Het plangebied zal niet in een keer worden ontwikkeld. In de huidige woningmarkt is het van belang dat het plan in fases uitgevoerd kan worden en woningtypes niet vastliggen. De planopzet is zodanig dat het plan in een aantal kleinere afgeronde eenheden uitgevoerd kan worden. Na elke fase ontstaat in principe een woonbuurt dat zelfstandig kan functioneren en dat op termijn aangevuld kan worden. Een groot deel van de woningtypes is uitwisselbaar binnen het plangebied. Op die manier kan ingespeeld worden op de wisselende woningbehoefte door de tijd.

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 is 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. Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van Smachtenburg is het creëren van een dorpse woonomgeving en een herkenbare woonbuurt die nauw verweven is met het landschap.

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 2011): Stedelijk Zone, overige Dorpen (Harskamp). Dat wil zeggen dat er voor woningen groter dan 120 m² vloeroppervlak 2,1 parkeerplaatsen per woning in het plangebied beschikbaar moeten zijn. Voor woningen tussen 80 en 120 m² moeten 1,9 parkeerplaatsen per woning beschikbaar zijn en voor woningen kleiner dan 80 m² 1,6 parkeerplaats per woning. Verder worden niet alle theoretische aantallen parkeerplaatsen op eigen terrein als zodanig meegerekend. Dat is afhankelijk van de beschikbare ruimte en het mogelijke gebruik van deze parkeerplaatsen. Daarom geldt de onderstaande herberekening:

	Theoretische aantal	Berekenings aantal
Enkele oprit zonder garage	1	0,8
Lange oprit zonder garage	2	1,0
Brede oprit zonder garage	2	1,7
Garage zonder oprit	1	0,4
Garagebox(niet bij woning)	1	0,5
Garage met enkele oprit	2	1,0
Garage met lange oprit	3	1,3
Garage met brede oprit	3	1,8

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. Voor wat betreft de woningbouw is de behoefte onderzocht op gemeentelijk niveau.

In de woonvisie is geconstateerd dat op basis van een recente bevolkingsprognose van de gemeente de bevolking in de gemeente Ede in 2025 toeneemt tot 116.450 inwoners. De gemiddelde woningbezetting is in Ede nu ongeveer 2,6 personen. Landelijk is de gemiddelde woningbezetting op dit moment gemiddeld 2,37. De verwachting is dat de verdunning zich in Ede ook zal doorzetten en in de periode tot 2025 daalt naar 2,5 of 2,4 personen per woning.

Op basis van de bovengenoemde demografische ontwikkelingen en de bovenregionale aantrekkingskracht van met name Ede-Stad gaat de Woonvisie uit van een gemiddelde jaarlijkse toename van 500 woningen tot en met 2025. In de dorpen zal de vraag hoofdzakelijk lokaal van aard zijn waardoor deze sterk gekoppeld is aan de demografische ontwikkeling. We willen die vraag, geraamd op 125 woningen per jaar, faciliteren.

In de woonvisie is aangegeven dat er voor de dorpen de komende jaren voldoende plancapaciteit is. De visie geeft op pagina 14 een overzicht van de plancapaciteit waaronder ook de woningbouwontwikkeling van Smachtenburg in Harskamp. Zodoende is aangetoond dat de woningbouwontwikkeling voorziet in een regionale behoefte.

Trede 2: Beschikbare ruimte

Vanuit de woonvisie vloeit voort dat om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte van de dorpen er voorzien moet worden in 125 woningen per jaar. Het aanbod binnen de kern is onvoldoende om te voorzien in de bestaande woningbehoefte.

Binnen de kern Harskamp zijn geen inbreidingslocaties beschikbaar die de bestaande woningbehoefte kunnen opvangen. Daarom is ook voorzien in zoekzones. Om die reden kan geconcludeerd worden dat er niet voldoende beschikbare ruimte is binnen bestaand stedelijk gebied om de woningbehoefte van de kern Harskamp op te vangen.

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 voor de woningbouw 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 woningbouw 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 nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts toegestaan zijn 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 worden voor woningbouw. Daarin voorziet het plan. 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. Dit is tevens de grondslag voor artikel 3 van de Ruimtelijke Verordening.

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 onderdeel uitmaakt van de gehele gebiedsontwikkeling van Smachtenburg en met deze gebiedsontwikkeling een invulling is gegeven aan de hoge ambitie om levensloopbestendige woningen te realiseren is er geen strijdigheid tussen het bestemmingsplan en het KWP3 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 gebiedsontwikkeling Smachtenburg. De uiterste grens van de zoekzone is afgestemd op de rand van de kleine woonwijk ten zuiden van de Harskamper Engweg. In de structuurvisie staat dat de Smachtenburg een geschikte locatie is voor de realisering van een woonzorgzone. Voor de uitwerking van de zoekzone 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.

In paragraaf 2.4 is aangegeven hoe in dit geval invulling is gegeven aan de genoemde randvoorwaarden. Geconcludeerd wordt dat het voorliggende bestemmingsplan ruimschoots voldoet aan de genoemde randvoorwaarden.

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.

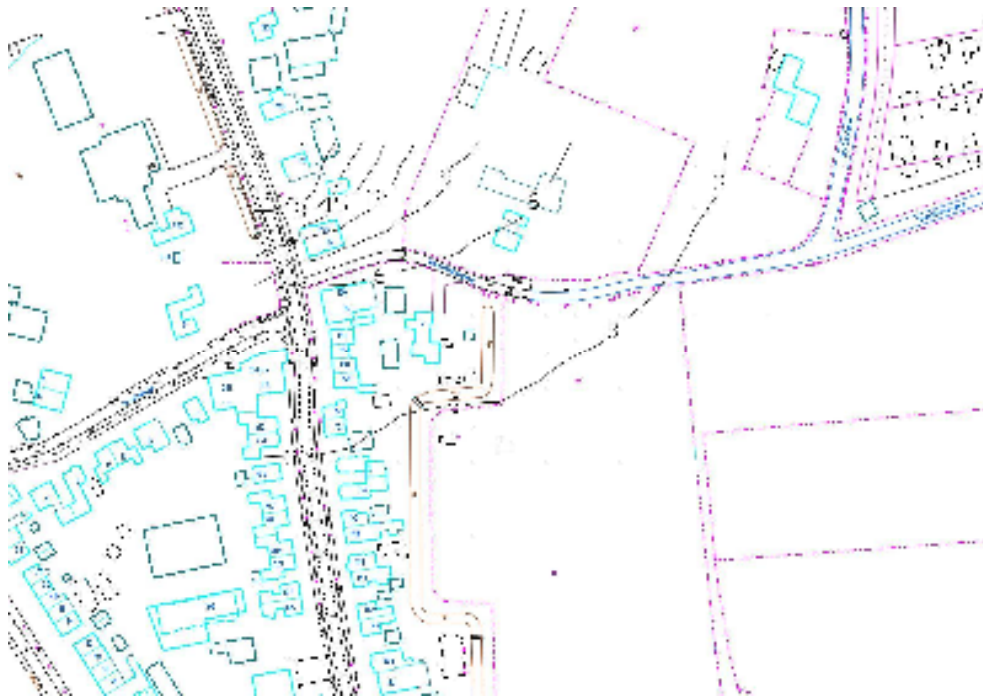
Agrarische bedrijven

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 hebben aan de noordzijde van het plan enige invloed. Zie onderstaande figuur.



Figuur 4: 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	Zeer 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	Zeer 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

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

De handreiking kent twee soorten gebieden: rustige woonwijken en gebieden met functiemenging. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen worden aangemerkt als een gemengd gebied.

In gebieden met functiemenging mag de richtafstand met één stap worden verminderd. De richtafstand wordt gemeten van de grens van de inrichting tot de gevel van de gevoelige functie.

In en om het plangebied zijn verschillende hinderveroorzakende bedrijven aanwezig.

Adres	Bedrijf (+categorie)	Richtafstand	Werkelijke afstand
Dorpsstraat 132/134	Horeca (cat 1)	10	35
Harskamper Engweg 0	Woonzorgcentrum (cat 2)	30	10
Kostverlorensteeg 6	Kampeerterein (3.1)	50	35

Harskamper Engweg 0

De grootste afstand die is opgenomen ten aanzien van verpleeghuizen, is 30 meter in het kader van geluid. Binnen het plangebied wordt deze afstand niet gehaald. De grens van de inrichting van het verpleeghuis ligt op ongeveer 10 meter van een woning. Aan die zijde van de inrichting bevindt zich een parkeerplaats. Geluid zal vooral daar worden geproduceerd door verkeersbewegingen.

Het betreft een woonzorgcentrum dat nog gerealiseerd moet worden, evenals de woningen. In die zin kan het geheel van ontwikkelingen worden bestempeld als een gemengd gebied, waar de richtafstand voor het aspect geluid met één stap (tot 10 meter) kan worden verminderd. De te verwachten hinder van de verkeersbewegingen zal beperkt zijn tot voornamelijk dagverkeer. In combinatie met de relatieve kleinschaligheid van het woonzorgcentrum, is een goed woon- en leefklimaat voldoende gewaarborgd.

Kostverlorensteeg 6

Er wordt niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter tot het recreatieterrein. De werkelijke afstand is 35 meter. Onderzocht moet worden of er aanknopingspunten zijn om af te wijken van de richtafstand. Op basis van het huidige plan bestaan de volgende omstandigheden om dichterbij het recreatieterrein te bouwen:

- De woningen bevinden zich na aanpassing van het plan op (meer dan) 50 meter van de recreatieverblijven.
- Er bevindt zich al een woning op minder dan 50 (33 meter) van het recreatieterrein aan de kant van 't Zandwater.
- De feitelijke invloed van het recreatieterrein op de woningen is zeer beperkt, er valt geen (geluid)hinder te verwachten. Aan de zijde waar de Smachtenburgweg en Het Zandwater elkaar kruisen bevinden zich een aantal recreatieobjecten en één recreatiewoning. Er is geen toegang naar het park, met uitzondering van een uitweg naar de garage behorend bij de recreatiewoning. Er is sprake van een groene afscheiding.
- Door de bouwplannen wordt het recreatiepark niet in haar mogelijkheden beperkt. Er kan, conform de geldende regels in het bestemmingsplan, gebruik gemaakt blijven worden (en eventueel gebouwd worden). Er kan in de huidige situatie ook niet dichterbij de perceelgrens gebouwd worden (11 meter).

Deze omstandigheden vormen voldoende reden om af te wijken van de richtafstand. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen is gewaarborgd, terwijl het recreatieterrein niet in haar mogelijkheden wordt beperkt.

Overige bedrijven

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

4.2 Geluid

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidbeleid. Deze biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai 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 industrielawaai en spoorweglawaaai zijn dan ook niet aan de orde. Verkeerslawaaai 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 (3^e 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.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied Smachtenburg 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.

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

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 ministeriële 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.

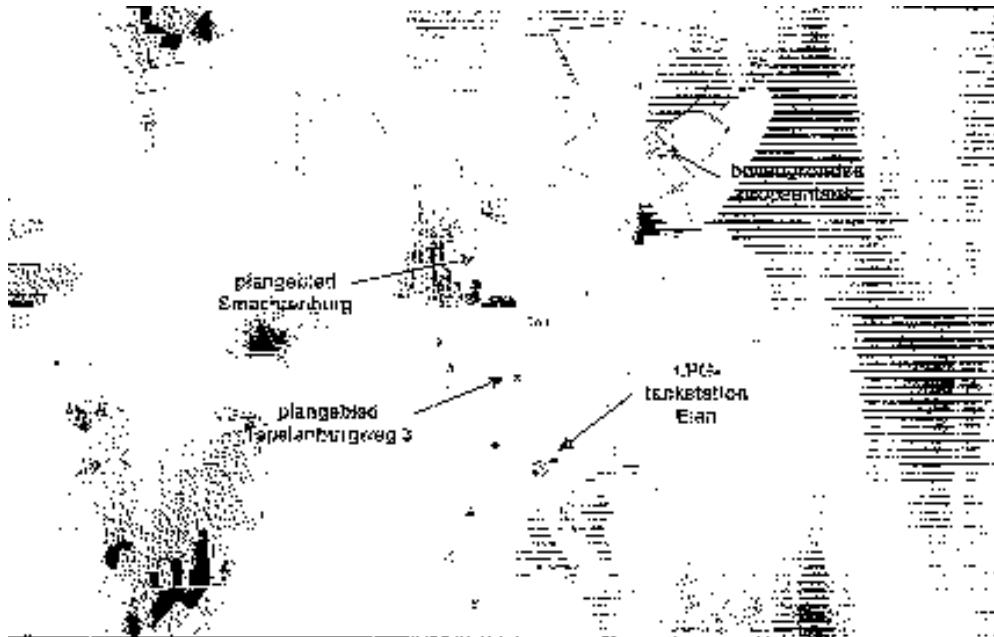
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het besluit het plaatsgebonden risico vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht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

Om de uitvoerbaarheid te onderzoeken van het voorliggende bestemmingsplan met betrekking tot het aspect bodem is een bodemonderzoek uitgevoerd (Grontmij, kenmerk 305072-21 van 10 februari 2012).

Het grootste deel van het plangebied bleek onverdacht met betrekking tot de aanwezigheid van bodemvervuiling. Op twee terreindelen bleken in het verleden agrarische opstallen te hebben gestaan. Deze opstallen zijn reeds gesloopt. De aanwezige erfverharding is echter niet verwijderd.

Het onverdachte terrein is onderzocht conform de strategie voor grootschalig onverdachte locaties. De plaatsen waar de opstallen hebben gestaan zijn onderzocht conform de strategie voor verdachte locaties die is aangevuld met onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de bodem.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat op het onverdachte terreindeel plaatselijk een lichte vervuiling met PAK in de bovengrond aanwezig is. In de ondergrond is hier geen van de onderzochte stoffen verhoogd waargenomen. In het grondwater is plaatselijk een licht verhoogd gehalte barium gemeten.

Uit de resultaten van het onderzoek op de terreindelen waar vroeger opstallen stonden blijkt dat de bovenlaag (met zeer veel puin, glas, aardewerk etc.) licht verhoogde gehalten lood, zink en PAK bevat. Daarnaast was een sterk verhoogd gehalte asbest aanwezig in de erfverharding.

De erfverharding is in 2013 in lijn met de AMvB Asbestwegen gesaneerd. Tijdens de sanering bleek dat onder de verharding sprake was van een tweetal stortlichamen. Deze zijn gelijktijdig met de asbestsanering verwijderd.

Tijdens de aanleg van de ontsluiting voor de bouwweg aan de Harskamper Engweg bleek ook daar sprake van een vergraven stortlichaam. Deze vervuiling is eind 2013 verwijderd.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek en de uitgevoerde saneringen wordt de bodem geschikt geacht voor het beoogde gebruik. Daardoor is het bestemmingsplan voor wat betreft het aspect bodem uitvoerbaar.

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 reden.

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

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

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

Op hoofdlijnen zijn de maaiveldhoogten als volgt. Het maaiveld loopt van 24,00m +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 enkeerdgronden, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand (kaarteenheden 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 dat aangelegd wordt t.p.v. de nieuwe wegen, welke onder vrij verval zal worden aangesloten op het riool in de Harskamper Engweg ten zuiden, en de Smachtenburgweg ten noorden van het plangebied. Het rioolontwerp wordt uitgewerkt door de gemeente Ede.

Hemelwater

Het bergen van hemelwater in het plangebied is het uitgangspunt. Het regenwater van daken en de bestrating zal worden geïnfiltreerd in de bodem middels waterpasserende verharding. De bergingscapaciteit in de bergende laag onder de verharding is minimaal 40 millimeter. Het dak- en verhardingswater van de uitgeefbare terreinen moet bovengronds naar de openbare ruimte worden geleid. Hierbij dienen bladvangers in de standleidingen van de woningen te worden aangebracht. Onder de waterpasserende verharding wordt een drainageleiding aangelegd, die bij extreme buien het overvloedige hemelwater afvoert naar de bestaande watergang aan de westzijde van het plangebied. De watergang is in eigendom en beheer van de gemeente Ede.

De watergang wordt geherprofileerd naar de laatste technische inzichten en voorzien van een onderhoudspad aan de oostzijde. De rand van de watergang aan de zijde van de bestaande woningen blijft ongewijzigd.

De watergang voert het water af richting de sloot die ten noordwesten van het dorp langs de Dorpsstraat loopt. De watergang heeft op de verbeelding de bestemming Water. Het onderhoudspad is opgenomen in de bestemming Water. Het hemelwaterontwerp wordt uitgewerkt door de gemeente Ede.

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

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

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

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

¹ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

² Kremer, 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.

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. In het westelijk deel van het plangebied is een nederzetting uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd aangetroffen. Deze nederzetting loopt naar het zuiden toe door, buiten het huidige bestemmingsplangebied. In het centrale zuiden van het plangebied, bevindt zich een overgangszone, waarin zowel sporen en vondsten uit de Middeleeuwen, als ook uit de Prehistorie aangetroffen kunnen worden. Deze prehistorische vondsten en sporen, kunnen behoren bij vindplaats uit de periode Late Bronstijd – Vroege IJzertijd, die ten zuiden van het huidige bestemmingsplangebied is aangetroffen. Op grond van het proefsleuvenonderzoek kunnen bovengenoemde vindplaatsen als 'behoudenswaardig' worden aangemerkt.

In het oosten van het plangebied is sprake van en off-site van een in de nabije omgeving gelegen vindplaats uit de Prehistorie. Gezien de lage informatiewaarde is deze vindplaats niet aangemerkt als 'behoudenswaardig'.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van woningen. 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. 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).

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.

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 complete 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 rapport 'Steenuilonderzoek plangebied Smachtenburgweg 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 meter 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.

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.

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 invloedssfeer 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. Beschermden natuurmonumenten of wetlands zijn niet aanwezig in Ede.

De onderzoekslocatie is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. De onderzoekslocatie is gelegen op ongeveer één km van deze gebieden. Omdat de onderzoekslocatie niet is gelegen in het Natura 2000-gebied Veluwe 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".

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 mogelijke effecten uit de effectenindicator van het ministerie van ELI negatieve effecten op voorhand kunnen worden uitgesloten.

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

Water

De watergang die een natuurlijke scheiding vormt met de aangrenzende woningen aan de Dorpsstraat heeft de bestemming Water. Het onderhoudspad is eveneens opgenomen in de bestemming Water.

Woongebied

Binnen deze bestemming mogen negentig woningen worden gebouwd. Daarnaast worden minimale stedenbouwkundige eisen voorgeschreven. Gelet op het feit dat de gemeente als enige grondeigenaar is van het plangebied kan de gemeente via het spoor van gronduitgifte sturen op fasering en nadere beeldkwaliteitseisen.

Om recht te doen aan de hinderzone ten opzichte van de camping en andere zoneringen is gewerkt met een bouwvlak. De te bouwen woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

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 onder andere een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. De analyse laat zien dat sprake is van planschade maar niet in die mate dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het geding komt.

De geplande te maken kosten worden gedekt door de verwachte opbrengsten van de te verkopen gronden. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond.

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. De omgeving is betrokken in die zin dat de omgeving op de hoogte is gebracht dat de gemeente een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegd.

Tevens heeft de gemeente een stedenbouwkundig plan ter inzage gelegd over de woningbouwontwikkeling. In die zin zijn de omwonenden voldoende betrokken bij de voorbereiding van het plan.