



TOELICHTING

bestemmingsplan

“Harskamp, Tepelenburgweg 4”

Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vigerend bestemmingsplan	3
1.3 Ligging locatie.....	4
1.4 Procedure	4
1.5 Leeswijzer.....	4
2. Beleidskader.....	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.1.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening	6
2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Gemeentelijk beleid	12
2.3 Conclusie beleid	14
3. Onderzoek en randvoorwaarden	15
3.1 Ruimtelijk / planologisch	15
3.2 Verkeer en parkeren	16
3.3 Waterparagraaf.....	16
3.4 Beleid/regelgeving Ecologie	17
3.5 Archeologie.....	21
3.6 Bodem	22
3.7 Wet geluidhinder, verkeerslawaaï	23
3.8 Luchtkwaliteit	23
3.9 Externe Veiligheid.....	24
3.10 Milieuzonering	26
3.11 Hoogspanningslijnen	26
3.12 Cultuurhistorie	27
3.12 (Brand)Veiligheid	36
3.13 Wonen	36
4. Juridische aspecten.....	37
4.1 Algemeen.....	37
4.2 Hoofdropzet	37
4.3 Planregels.....	37
4.4 Bestemmingen.....	37
5. Uitvoerbaarheid	39
5.1 Algemeen.....	39
5.2 Economische uitvoerbaarheid	39
5.2.1 Eigendom	39
5.2.2 Planschade	39
5.2.3 Exploitatieplan	39
5.3 Overleg en inspraak	39
5.3.1 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	39
5.3.2 Overleg met omwonenden.....	40
5.3.3 Zienswijzen	40
6. Handhaving.....	41
6.1 Algemeen.....	41
6.2 Handhavingprocedure	41

Toelichting

Als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

1. Inleiding

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



Figuur 1: Luchtfoto plangebied (Bron: Stroomlijn, luchtfoto 2017)

1.1 Aanleiding

Op het perceel Tepelenburgweg 4 in Harskamp wordt de bestaande historische agrarische bebouwing omgevormd tot woningen. Naast de bestaande woning, worden er drie nieuwe woningen gerealiseerd. Deze woningen worden gasloos gebouwd. Dit past niet in het geldende bestemmingsplan voor Harskamp.

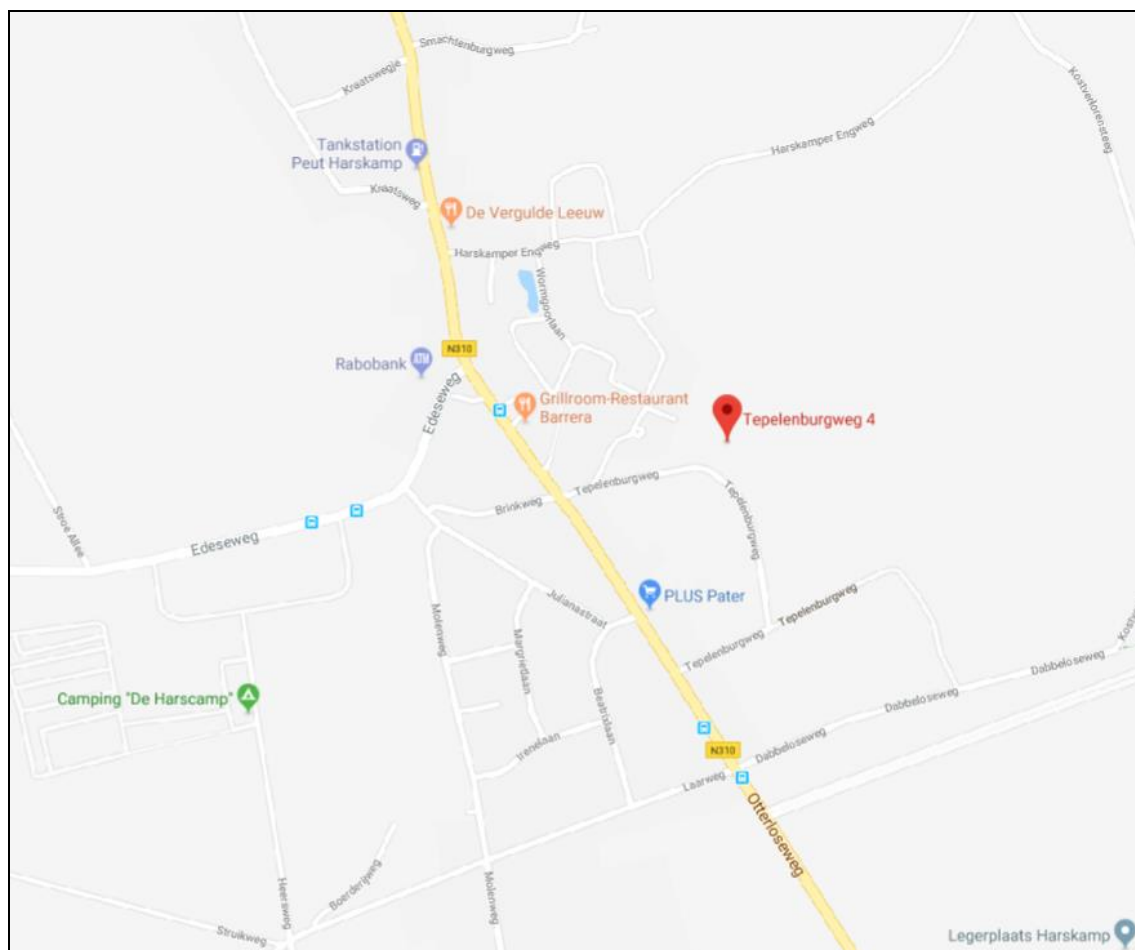
1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Harskamp'. Dit bestemmingsplan is op 29 september 2011 door de gemeenteraad van Ede vastgesteld. In dit bestemmingsplan

heeft het betreffende perceel de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Op het perceel is één vrijstaande woning toegestaan.

1.3 Ligging locatie

Het plangebied ligt aan de rand van Harskamp, aan de Tepelenburgweg 4. Het perceel grenst aan het agrarisch buitengebied.



Figuur 2: Ligging van het plangebied in Harskamp (Bron: Google Maps)

1.4 Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. Nu is een ieder in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen tegen het plan. Het college beoordeelt of eventuele zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.5 Leeswijzer

In dit hoofdstuk wordt een inleiding op het plan gegeven en wordt de gekozen planmethodiek beschreven. In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 4 geeft de juridische regeling en

hoofdstuk 5 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 worden tevens de uitkomsten van de inspraak en het vooroverleg opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten voortaan bij het vaststellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen rekening houden met het Barro.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Barro heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Het doel van het Barro is dat een aantal projecten, die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

In het Barro zijn geen projecten beschreven die voor dit bestemmingsplan van belang zijn.

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Doelen

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

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

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

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

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

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Tevens is in de Structuurvisie de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij iedere stedelijke ontwikkeling, zoals bedrijventerreinen, detailhandel of woningbouwlocaties, moet verantwoord worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet. Deze ladder is in oktober 2012 ingevoerd en leidde vanaf die datum tot veel jurisprudentie. Daarom is op 1 juli 2017 een nieuwe vereenvoudigde regeling met betrekking tot de ladder voor duurzame ontwikkeling in werking getreden. Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 Bro moet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling en indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt de bestaande woning (boerderij) gerestaureerd en worden er drie nieuwe woningen toegevoegd. Dit is niet te kwalificeren als een stedelijke ontwikkeling, waardoor beantwoording van de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

2.1.3 Modernisering Monumentenzorg (2009)

De Modernisering van de Monumentenzorg is verwoord in een brief van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (2009). De modernisering is gestoeld op drie pijlers:

1. borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening;
2. krachtiger en eenvoudiger sectorale regelgeving;
3. en het bevorderen van herbestemming.

Met de eerste pijler wordt ingezet op het bestemmingsplan als belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Een goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Cultuurhistorie is één van die belangen. Door aanpassing van het Besluit Ruimtelijke Ordening per 1 januari 2012 zijn gemeenten verplicht om bij het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Dit nieuwe beleid vormt een belangrijke aanvulling op de sectorale bescherming van formeel aangewezen monumenten. Op deze manier is een meer gebiedsgerichte benadering mogelijk, die gericht is op het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van een bestemmingsplangebied, door te anticiperen op de voorkomende archeologische, historisch-geografische en historisch-(steden)bouwkundige waarden. Onderdelen van dit nieuwe beleid zijn sinds 2010 ook vastgesteld als gemeentelijk erfgoedbeleid.

2.1.4 Besluit Ruimtelijke Ordening (herziening 2012)

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden.

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

2.1.5 Erfgoedwet (2016)

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt en integreert verschillende wettelijke regelingen op het gebied van het cultureel erfgoed. Het gaat in de Erfgoedwet primair om het aanwijzen van rijksmonumenten en de zorg voor cultuuroederen in overheidsbezit. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, wordt geregeld via de Omgevingswet, die op 22 maart 2016 door de Eerste Kamer is aangenomen, en naar verwachting in werking treedt per 2021. De Erfgoedwet anticipeert op de invoering van de Omgevingswet door overgangsrecht als gevolg waarvan delen van de Monumentenwet 1988 van kracht blijven, tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het gaat om bepalingen die betrekking hebben op beschermde monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, archeologische monumentenzorg en handhaving. Ook andere zaken die uiteindelijk in de Omgevingswet worden geregeld, vinden tijdelijk een onderkomen in de Erfgoedwet. Belangrijke onderwerpen van het overgangsrecht zijn:

- Instandhoudingsplicht: met de invoering van de Omgevingswet wordt wettelijk verankerd dat monumenteigenaren de plicht hebben om hun monument in stand te houden. Een eigenaar moet zorgen dat zijn of haar rijksmonument zodanig onderhouden wordt dat behoud gewaarborgd is. Een eigenaar voldoet niet aan de instandhoudingsplicht wanneer onderdelen van het monument aantoonbaar niet onderhouden zijn en de eigenaar langdurig nalaat om het noodzakelijk onderhoud uit te voeren. Tot de Omgevingswet wordt ingevoerd, is de instandhoudingsplicht verankerd in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.
- De bepalingen over archeologische monumentenzorg. Het gaat onder meer om:
 - Het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
 - de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
 - de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
 - de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

Belangrijke nieuwe bepalingen in de Erfgoedwet zijn het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Daarnaast is het vergunningsstelsel voor het verrichten van archeologische opgravingen vervangen door een certificeringsstelsel.

2.1.6 Monumentenwet (1988)

De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, komen in de Omgevingswet terecht en zijn dus niet in de Erfgoedwet geregeld. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die in 2021 naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet regelt de Monumentenwet onder meer de bescherming van gebouwde rijksmonumenten. Hieraan gerelateerde wetgeving (artikel 2.1, lid 1, onder f Wabo) bepaalt dat het verboden is om een rijksmonument zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning, 'af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen', dan wel 'te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of in gevaar gebracht'. Daarmee zegt deze bepaling, behalve over een wijziging, ook iets over het gebruik van een beschermd rijksmonument. Zo kunnen bepaalde gebruiksvormen bijvoorbeeld onwenselijke gebouwaanpassingen met zich meebrengen, of kunnen onevenredig grote uitbreidingsmogelijkheden tot verstoringen leiden omdat ze onvoldoende ondergeschikt zijn aan het monumentale volume. Om hierop in te spelen dienen gebruiksmogelijkheden en bouwrechten van beschermde monumenten weloverwogen te worden gekozen en terughoudend te worden ingevuld, opdat monumentale waarden ook planologisch worden geborgd.

De Monumentenwet is tevens het wettelijk kader voor de bescherming van bekende en te verwachten archeologische waarden en archeologische rijksmonumenten. De doorwerking in dit bestemmingsplan is beschreven onder paragraaf 3.5 Archeologie.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad.

Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- Past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Goede ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat gemeenten bestemmingsplannen vaststellen voor een 'goede ruimtelijke ordening'. De ladder is een hulpmiddel dat een bijdrage levert aan een goede ruimtelijke ordening. Bij keuzes over ruimtegebruik in trede twee en drie zijn naast de aspecten die de ladder agendeert altijd andere elementen voor een goede ruimtelijke ordening aan de orde om tot een heldere ruimtelijke onderbouwing te komen. Goede ruimtelijke ordening is maatwerk.

Denk aan de volgende aspecten:

- bestaand beleid: claims en beperkingen op het gebied van drinkwaterwinning, Natura 2000, aanvliegroutes etc.,
- mogelijke beperkingen door kabels- en leidingentracés of privaatrechtelijke belemmeringen,
- gevolgen voor de waterhuishouding, ondergrond, geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna, externe veiligheid, archeologie, cultuurhistorie en landschappelijke waarden,
- ruimtelijke kwaliteit zoals de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, vormgeving, architectuur en beeldkwaliteit, sociaal-culturele inbedding en identiteit, zorgvuldig ruimtegebruik en klimaatbestendige inrichting,
- uitvoerbaarheid: economisch (inclusief planschaderisico's), technisch, juridisch en maatschappelijk.

Provinciaal belang

De rijksladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op elk ruimtelijk besluit dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling. De provincie zal in samenwerking met haar partners aangeven over welke plannen zij in overleg wil. De provincie wil hierbij focussen op plannen die van provinciaal belang zijn.

Naast het inzien van bestemmingsplannen die inhoudelijk het provinciaal belang raken is de provincie ook verantwoordelijk voor het generieke toezicht op de toepassing van de rijksladder voor duurzame verstedelijking. De provincie kan hierbij zelf de wijze van toezicht bepalen. Dit is conform bestuurlijke afspraken over interbestuurlijk toezicht en conform de Wet Revitalisering generiek toezicht. Ook hierover zal de provincie Gelderland het gesprek aangaan met de Gelderse gemeenten.

Regionale toepassing

De systematiek van de ladder is het meest waardevol als deze op regionaal en structuurvisieniveau wordt toegepast. Alleen op die niveaus kan de samenhang tussen (de herstructureringsopgave van) de bestaande voorraad in de diverse kernen en de nieuwe ontwikkelingen op de diverse in- en uitbreidingslocaties beschouwd worden. Vooral op regionale schaal kan de behoefte aan bouwplannen per gemeente worden bepaald en wat de beste plekken hiervoor zijn. Op structuurvisieniveau kan de totale opgave ten aanzien van het bestaand stedelijk gebied worden gezien. Waar concentreert zich de huidige leegstand, welke complexen komen straks leeg te staan en wat is de toekomstwaarde van gebieden? Voorkomen moet worden dat capaciteit voor bijvoorbeeld woningbouw al is vastgelegd in uitleglocaties, waardoor transformatie van (toekomstige) leegstaande gebouwen leidt tot overcapaciteit of niet van de grond komt. Toepassing van de ladder op het regionale schaalniveau leidt tot een integralere visie en een betere en eenvoudigere onderbouwing op bestemmingsplanniveau. Uiteraard kunnen niet alle ontwikkelingen al dit schaalniveau worden bekeken. Het is zaak hier pragmatisch mee om te gaan.

Guiding bestaand stedelijk gebied

De provincie hanteert voor de bepaling van het bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Als (individuele) gemeenten het bestaand stedelijk gebied juridisch op kaart willen vastleggen, kan dit in overleg met de provincie.

Regionaal programmeren

Voor de afweging van de behoefte aan bedrijventerreinen en woningbouw zijn regionale planningsdocumenten opgesteld, die nog worden doorontwikkeld (Regionaal Programma Bedrijventerreinen en regionale woningbouwafspraken). Voor detailhandel en kantoren worden programmeringsafspraken per regio afgewogen. Bij de overige stedelijke ontwikkelingen zal per geval worden afgewogen of regionale afstemming noodzakelijk is.

Bestaande voorraad gebouwen

Binnen bestaand stedelijk gebied heeft hergebruik, transformatie en revitalisering van de bestaande voorraad aan gebouwen prioriteit boven het benutten van nog open plekken in stedelijk gebied.

Beschikbare grond

De ladder impliceert niet dat elke open (groene) plek bebouwd dient te worden. Het gaat om het maken van een zorgvuldige afweging, waarbij stedenbouw, wateropvang, klimaatadaptie en leefomgevingskwaliteiten redenen kunnen zijn om open plekken in het stedelijk weefsel te handhaven en te versterken.

Bestaande bebouwing buiten stedelijk gebied

Neem in de gedachtevorming over bestaande voorraad ook gebouwen en complexen in het buitengebied mee. Denk aan landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing, maatschappelijk vastgoed of militaire kazernes.

Stads- en dorpsrandzones

De rijksladder focust op het aspect van multimodaliteit bij nieuwbouwplannen. De provincie ziet dat naast bereikbaarheid ook andere aspecten van belang zijn, bijvoorbeeld het stedenbouwkundig afronden van de stads- en dorpsranden en bouwen op plekken die water- en bodemtechnisch ook in de toekomst geschikt zijn. Veelal gaat het om de laatste uitbreidingen.

Groene Ontwikkelingszone

De rijksladder legt de focus op het toevoegen van stedelijke functies binnen bestaand stedelijk gebied. Dit betekent niet per definitie dat als er binnenstedelijk ruimte is voor een stedelijke functie, die stedelijke functie dan ook binnenstedelijk móet landen. Het gaat om het maken van een integrale afweging, waarbij andere belangen ervoor kunnen zorgen dat plaatsing buiten stedelijk gebied een betere optie is. Een voorbeeld is een stedelijke ontwikkeling binnen de groene ontwikkelingszone, waardoor een substantiële investering in natuur wordt gerealiseerd.

Relatie met woningbouwprogrammering

Woningen worden gebouwd om te voorzien in een woonbehoefte. Dat geldt ook voor woningen die gebouwd worden in het kader van functieverandering of nieuwe landgoederen. Deze woningen voorzien in de behoefte aan landelijk wonen. Dit betekent dat:

- alle nieuwe woningen in de Regionale woonprogrammering of Woonagenda moeten passen,
- er een aangetoonde (regionale) behoefte moet zijn en dat er in de binnen-regionale programmering de afspraak is dat de betreffende gemeente (een deel van) de behoefte gaat accommoderen. De provincie Gelderland heeft met de Regio Food Valley eind 2017 (kwantitatieve en kwalitatieve) afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma. Voorzien wordt voor de periode 2018-2027 voor de gemeente Ede een bandbreedte van ca 4.500 - 5.500 woningen exclusief extra overloop vanuit de Utrechtse regio. Ede beschikt in 2017 over een woningbouwprogramma (zoals opgenomen in onder meer het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW)) in de ordegrrootte van de bovenkant van deze bandbreedte. Woningen die gerealiseerd worden in het kader van functieverandering zijn hierin opgenomen.

Cultuur en erfgoed

De Omgevingsvisie gaat over de belangrijkste maatschappelijke opgaven in Gelderland. De Omgevingsvisie kent twee hoofddoelen:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Aan de hand van drie thema's - Divers Gelderland, Dynamisch Gelderland en Mooi Gelderland - zijn de hoofddoelen uitgewerkt in ambities per regio. De gemeente Ede ligt binnen de regio FoodValley. Onder het thema Divers Gelderland wordt gesteld dat de kwaliteit van de leefomgeving samen met het vestigingsklimaat de kracht van de regio vormt. Het landschap en de cultuurhistorie bepalen in belangrijke mate de identiteit en aantrekkelijkheid van de regio. Onder het thema Mooi Gelderland worden de volgende ambities voor ruimtelijke kwaliteit in de regio FoodValley beschreven, die relevant zijn voor het beleidsveld cultuurhistorie:

- versterking van de kwaliteit van de leefomgeving waarbij landschap en cultuurhistorie de identiteit van de regio bepalen;
- collectief bouwen aan het landschap - met kennis van zaken - gericht op beeldkwaliteit, cultuurhistorie en biodiversiteit en daarmee tevens bijdragen aan de duurzaamheid en klimaatadaptatie en waar mogelijk aan dynamiek en ontwikkeling aan de hand van 'menukaarten'.

De provincie wil cultuur en erfgoed inzetten, ter bevordering van de vrijetijdseconomie en voor economisch rendabele herbestemming van monumentale gebouwen(complexen) in combinatie met ruimtelijke opgaven en gebiedsontwikkeling.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening zijn regels (randvoorwaarden) opgenomen passend bij de provinciale aanpak van ambities en doelen in deze Omgevingsvisie. Veel van deze regels waren eerder in diverse andere verordeningen van de provincie opgenomen. De provincie trekt deze oude verordeningen in en brengt de Omgevingsverordening ervoor in de plaats. De regels in de Omgevingsverordening zijn zodanig dat zij goed passen bij de accenten in de aanpak van deze Omgevingsvisie.

De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de Omgevingsvisie in werking getreden. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie.

2.2.4 Cultuur- en erfgoedbeleid (2013-2016)

Cultuur en erfgoed leveren een wezenlijke bijdrage aan de Gelderse samenleving. Cultuur en Erfgoed zijn bouwstenen voor ontwikkeling en bepalen mede de identiteit van Gelderland. Deze visie ligt ten grondslag aan het beleidskader Cultuur en Erfgoed 2013-2016 dat de uitgangspunten van handelen beschrijft voor de komende vier jaar. Er wordt gewerkt vanuit de volgende kernwaarden:

- Cultuur en erfgoed dragen bij aan een aantrekkelijk woon-, werk- en vestigingsklimaat.
- Investeren in cultuur en erfgoed is een noodzakelijke voorwaarde voor een duurzame sterke economie.

Daarmee is investeren in alle waarden van cultuur en erfgoed noodzakelijk. Hierbij blijft de intrinsieke waarde voorop staan.

2.3 Gemeentelijk beleid

Verkeer

Het gemeentelijke beleid dat van belang is voor dit plangebied is verwoord in de onderstaande nota's.

Gemeentelijk beleid Verkeers- en Vervoersplan

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 februari 2014. Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd en verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd. In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

Parkeerbeleidsplan

In december 2007 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede (maart 2016) is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de Nota parkeernormering

Fietsbeleid

In het GVVP is tevens aandacht voor de fiets. In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Het actieprogramma heeft utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

Zandwegen

Ook aan de nota Zandwegen wordt getoetst. In principe worden er geen zandwegen verhard.

Archeologie

Erfgoednota 'Erfgoed met Perspectief' (2010)

Naar analogie van rijks en provinciaal beleid over erfgoed in de ruimtelijke ordening heeft ook de gemeente Ede via de erfgoednota besloten om waardevolle cultuurhistorische elementen op te nemen in het bestemmingsplan zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen worden in de integrale belangenafweging.

Naast het waarborgen van cultuurhistorische waarden door behoud wordt erfgoed ingezet als inspiratiebron voor ruimtelijke opgaven: de plaatselijke identiteit als 'unique selling point' om de eigenheid van de gemeente te versterken. Bekeken wordt hoe erfgoed als inspiratiebron die ruimtelijke inrichting kan versterken. En omgekeerd hoe nieuwe functies kunnen bijdragen aan het behoud of de versterking van erfgoedwaarden.

Nota 'Archeologie in evenwicht' (2012)

De gemeentelijke archeologienota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor

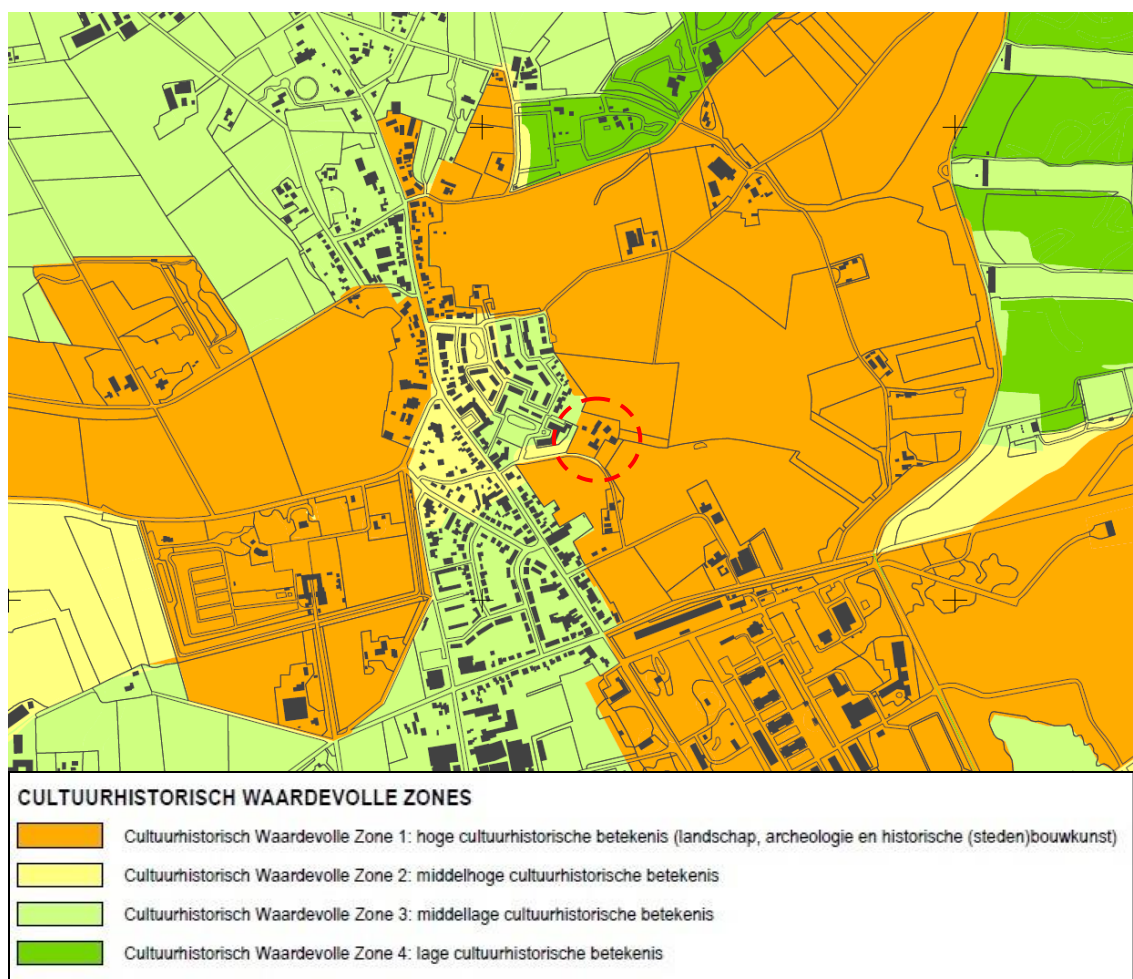
het archeologische erfgoed een prominente en volwaardige plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische 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. Het beleid in de archeologienota is gekoppeld aan de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De archeologienota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) (2012)

De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden.

De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones (zie figuur 3). Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 6.¹



Figuur 3: Ligging van het plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart (rode cirkel)

¹ Zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/kunst-en-cultuur/cultuurhistorische-waardenkaart/>.

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het onderhavige bestemmingsplangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

“Dit zijn de cultuurhistorische parelgebieden die identiteit geven aan Ede. De historische situatie is bovengronds goed herkenbaar of ondergronds bijzonder gaaf. De historische zeggingskracht is daardoor zeer hoog. Op nationaal niveau zijn deze cultuurhistorische gebieden relatief zeldzaam. Ontwikkelingen zijn toegestaan als ze tenminste beogen cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij noodzakelijk. Het dagelijkse beheer dient mede gericht te zijn op instandhouding.”

In paragraaf 3.11 worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen, waarbij aangegeven wordt op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt.

2.3 Conclusie beleid

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

3. Onderzoek en randvoorwaarden

3.1 Ruimtelijk / planologisch

Het plangebied omvat het erf van boerderij “Groot Tepelenburg” aan de Tepelenburgweg nummer 4. Het erf is gelegen ten oosten van het dorp Harskamp, op de overgang van dorp en natuurrijke buitengebied. De bebouwing op het erf heeft weliswaar geen beschermde status, de boerderij en verschillende bijgebouwen vertegenwoordigen toch een hoge cultuurhistorische waarde. De ontwikkeling gaat uit van het behouden en transformeren van bestaande historische, agrarische bebouwing naar voornamelijk wonen. Zo blijft de karakteristiek van het erf zo veel mogelijk behouden en zullen er unieke woonvormen ontstaan.

Naast de bestaande boerderij met deel (1, 2) zullen ook de korenschuur (3) en de kapschuur (6) omgevormd worden naar woningen. Met de nieuw te bouwen ‘schuurwoning’ (10) komt het totaal op vier vrijstaande woningen. Ook de al aanwezige kleinschalig bouwwerken krijgen een nieuwe functie in dit plan. De bestaande paardenstal (5) en kippenschuur (9) zullen dienst gaan doen als bijgebouw bij respectievelijk de ‘kapschuurwoning’ en de ‘schuurwoning’. Op het erf stond in het verleden ook een schaapskooi, maar deze is tussen 1974 en 1987 gesloopt. De oorspronkelijk fundering is nog altijd aanwezig en zal als basis dienen om de schaapskooi te herbouwen. Dit bouwwerk zal vervolgens in gebruik worden genomen als bijgebouw voor de ‘korenschuurwoning’ (3). De vrij recent afgebrande schuur (7) achter de boerderij met deel krijgt een nieuwe invulling in de vorm van een “bloemen-bijenveld”. Om deze verwijzing fysiek zichtbaar te maken zal het veld/kader identiek zijn aan de oorspronkelijke footprint van deze schuur.

Het bestaande erf wordt nog altijd gekenmerkt door aanwezigheid van oorspronkelijke beplanting en bomen. Voor de boerderij met deel zijn nog de flinke leilindes aanwezig. Aan de westzijde is het perceel omzoomd door een bosschage van diverse inheemse planten en bomen. Deze bosschage loopt aan de noordzijde door, maar kent daar diverse openingen met een mooi doorzicht op de achterliggende eng. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een sloot met een karakteristieke eiken bomenrij. Langs deze sloot wordt een klompenpad aangelegd. Langs de zuidzijde van het erf staat een rij oude eiken. Deze groenstructuur loopt in een bocht naar de Tepelenburgweg en markeert daarmee de trechtervormige structuur van het erf. De erfafscheidingen tussen de afzonderlijke woningen zullen passend op minimalistische wijze worden vormgegeven. Te denken valt aan ondiepe greppels, welke direct functioneel kunnen zijn ten behoeve van de afwatering van het terrein. Op andere plaatsen zouden het lage haagjes van passende beplanting kunnen zijn.



Figuur 4: Stedenbouwkundige opzet (Bron: Beeldkwaliteitsplan Tepelenburgweg 4 Harskamp, ABCV Architectuur)

3.2 Verkeer en parkeren

Situatie plangebied

Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van drie woongebouwen en 225 m² bedrijfsfunctie (bedrijf aan huis). Als uitgangspunt voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen worden de kengetallen geldend voor een grote woning gerekend. Voor de toevoeging van drie woningen en 225 m² bedrijfswoning in het bedoelde gebied moet volgens de gemeente Ede rekening gehouden worden met negen extra parkeerplaatsen op eigen terrein. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om aan deze eis te kunnen voldoen.

Toename intensiteit

Bij een uitbreiding of functieverandering van bedrijven zal ook rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken met name op het gebied van onderhoud maar ook op het gebied van veiligheid voor de overige weggebruikers. Zo zullen wegen mogelijk verzwaard en/of verbreed moeten worden op kosten van de aanvrager.

Ontsluiting

Het plangebied wordt via één bestaande centrale inrit ontsloten op de Tepelenburgweg. De nieuwe ontsluiting is ruim voldoende voor allerhande voertuigen.

In de nota parkeernormering is ook de verkeersgeneratie opgenomen. Voor (semi-) vrijstaande woningen in het landelijk gebied is de verkeersgeneratie circa acht voertuigbewegingen per dag. In het plangebied worden drie nieuwe woningen en een bedrijf aan huis mogelijk gemaakt, dus dat betekent een extra verkeersgeneratie van circa 30 tot 40 voertuigbewegingen per dag extra. De Tepelenburgweg is welliswaar smal maar kan deze extra voertuigbewegingen wel verwerken.

Een punt van aandacht is wel dat de Tepelenburgweg een relatief smalle onverharde weg is en dat ook zal blijven, dit kan enige hinder opleveren (toegankelijkheid grote voertuigen en/of opstuiwen van stof. Verschillende weggebruikers (ook fietsers) zullen wel eens op elkaar moeten wachten om een tegenligger te laten passeren.

Conclusie

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling maar voor de gebruikers van de panden zijn er wel wat aandachtspunten.

3.3 Waterparagraaf

Het huishoudelijk afvalwater van de drie nieuwe woningen wordt afgevoerd naar het gemeentelijk drukriool. Hemelwater mag niet op het drukriool worden afgevoerd, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangen watergang conform de legger van het waterschap Vallei en Veluwe.



Figuur 5: Watergangen rond plangebied

Aangezien niet meer dan 0,4 ha verhard oppervlak wordt toegevoegd op het huidige perceel (maar circa 200 m²), hoeft geen compensatie plaats te vinden worden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit plan.

3.4 Beleid/regelgeving Ecologie

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op:

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

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

Zorgplicht

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

Soortbescherming

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

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

Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

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

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

Houtopstanden

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

Natuurnetwerk Nederland

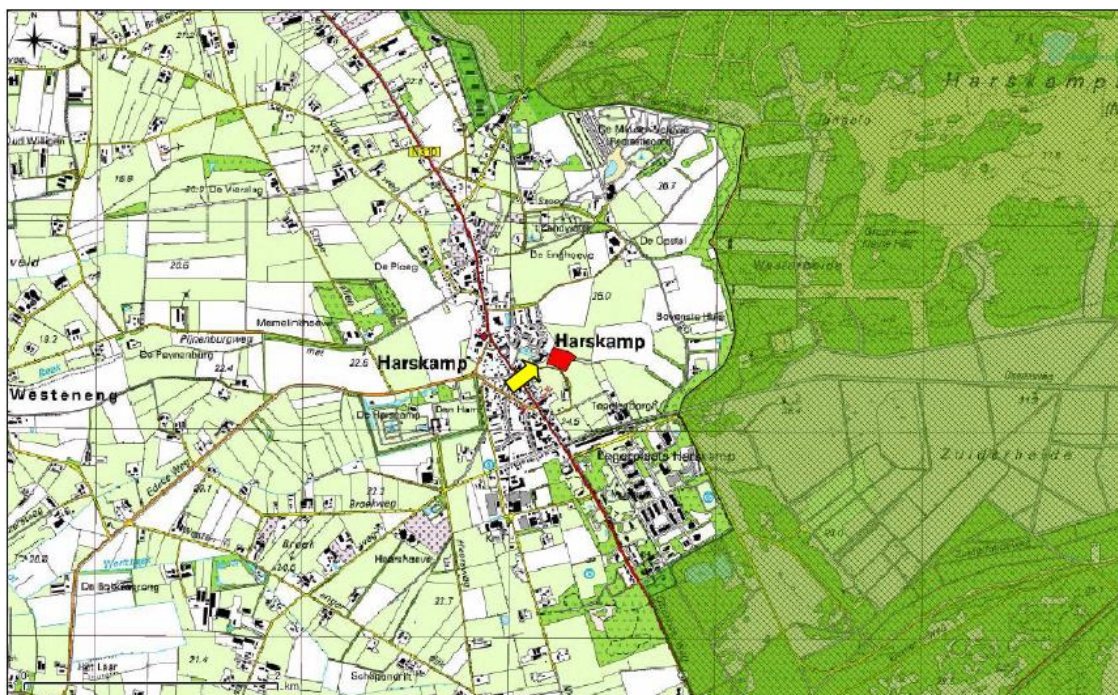
Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren.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

Resultaten

Gebiedsbescherming en het Gelderse Natuurnetwerk (GNN/GO)

Op een afstand van circa 0,5 kilometer ten oosten van de onderzoekslocatie bevindt zich een gebied dat zowel is aangewezen als Natura 2000 als GNN (zie afbeelding gearceerde deel). Het betreft de Veluwe. Gezien de beperkte ontwikkeling en afstand tot het Natura 2000-gebied en GNN zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied of de kernkwaliteiten van de GNN.

Ten aanzien van externe effecten op Natura 2000-gebieden in de omgeving is in de quickscan geconcludeerd dat gelet op de schaal van de ingreep er geen toename van stikstofdepositie is te verwachten. Omdat anno 2017 veronderstellingen ten aanzien van stikstof vrijwel altijd onderbouwd dienen te worden met een modelberekening, is voor het plan een Aerius berekening uitgevoerd. Uit deze berekening (zie projectplan) blijkt dat de stikstofdepositie als gevolg van het plan ruim onder de norm van 0,05 mg/ha/jaar blijft. Er zijn daarom ook geen externe significante negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied Veluwe.



Figuur 6: Ligging plangebied

Houtopstanden

Het plangebied is gelegen in binnen de bebouwde kom van Harskamp. Daarnaast worden er geen grote aantallen bomen gekapt. Het onderdeel houtopstanden van de Wet Natuurbescherming is daarom niet van toepassing.

Soortbescherming

Vleermuizen

Voor verschillende vleermuissoorten vormt de onderzoekslocatie een belangrijke functie als foerageergebieden als "tussenstop" op hun vliegroute naar overige foerageergebieden ten westen van de onderzoekslocatie. De meest versturende factor als het gaat om foerageren en vliegverbindingen is het verlichten van de onderzoekslocatie in de bouwfase. Verlichting gedurende het actieve vleermuisseizoen dient te worden vermeden. (Tijdelijke maatregel: Tijdens de bouwfase geen verlichting in de periode maart-november.)

In het verlichtingsplan zijn in totaal 10 lichtpunten opgenomen. Het betreft twee lichtpunten bij de entree van het plangebied en twee lichtpunten bij ieder van de woningen (zie nieuwe situatie in bijlage natuurtoets (Projectplan Tepelenburgweg 4 te Harskamp)).

Randvoorwaarden verlichting:

- De toe te passen verlichting dient te bestaan uit de Timberlab BAT, type Boscom.
- Deze lichtbronnen dienen van de groenstructuren af te schijnen.
- Overige verlichting mag niet worden toegepast.

Het plangebied heeft een functie voor de soorten laatvlieger, gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis

Voor de laatvlieger en de gewone dwergvleermuis geldt dat de functie als vliegroute en foerageergebied van essentieel belang kunnen zijn voor de lokale populatie. Behoud van de groenstructuren en de donkerte is daarmee een eis, ter voorkoming van aantasting van het functioneel leefgebied en daarmee overtreding van de Wet natuurbescherming.

Voor de gewone grootoorvleermuis geldt dat donkerte ook belangrijk is. De aantallen van deze soort op de onderzoekslocatie zijn veel lager en het gebruik van de onderzoekslocatie door de soort is minder intensief dan van gewone dwergvleermuizen. Voor de soort is op eenvoudige wijze een positieve impuls te geven door de compenserende maatregel ten behoeve van de

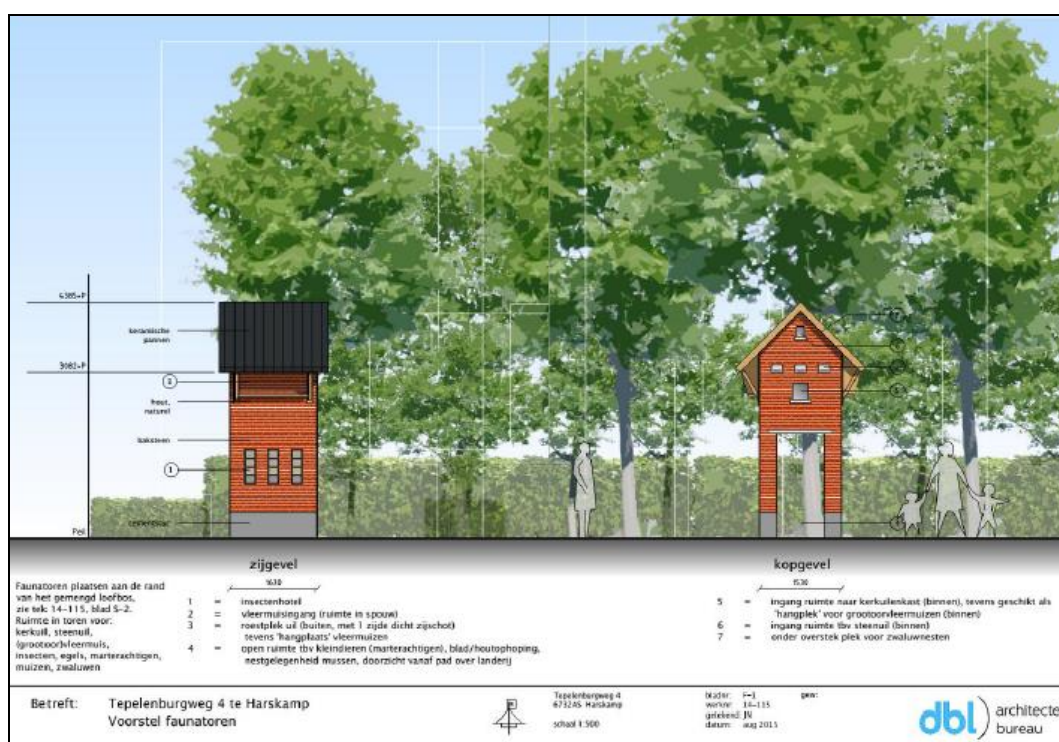
kerkuil geschikt te maken als hangplek en verblijfplaats. Op deze wijze wordt aantasting van het functioneel leefgebied voorkomen.

Vogels

Door de sloop van de schuur met de verblijfplaats gaat een plek verloren die de kerkuil gebruikt om te roesten. Kerkuilen hebben een vrij groot territorium. De kerkuil gebruikt een aantal vaste plekken in zijn territorium als voortplantingsplaats en/of als vaste rust- en verblijfplaats. De soort wisselt tussen deze plekken. Aangezien de ontwikkelingen in het agrarisch buitengebied gepaard gaan met een algehele afname van geschikt roestplaatsen kan het verlies van de verblijfplaats op de onderzoekslocatie op de lange termijn toch negatieve gevolgen hebben. Daarom zal moeten worden voorzien in een duurzame compensatie van de verloren roestplaats.

Ondanks dat op de onderzoekslocatie geen verblijfsfunctie is aangetoond is het in het licht van de benodigde compensatie van het verlies van de verblijfplaats van de kerkuil een geringe meerinspanning om ook voor de steenuil een potentiële verblijfplaats aan te leggen. Net als bij de kerkuil zijn de ontwikkelingen in het agrarisch buitengebied over het algemeen negatief voor de soort. Vanwege het kleine territorium is de steenuil extra kwetsbaar. Het aanbod van verblijfplaatsen in de omgeving is niet erg groot. Het duurzaam aanbieden van een verblijfplaats is een positieve impuls voor het behoud van het territorium.

De voorgestelde functies worden gerealiseerd in één faunatoren, te plaatsen aan de rustige zijde van de onderzoekslocatie (noordoostzijde) zie onderstaande afbeelding



Figuur 7: Faunatoren

Daarnaast zullen de werkzaamheden conform de gestelde randvoorwaarden genoemd in de projectplan moeten worden uitgevoerd. De werkzaamheden zullen onder begeleiding van een deskundig ecoloog moeten plaatsvinden. Hiervoor zal ook een ecologisch werkprotocol moeten worden opgesteld.

Conclusie

Mits bovenstaande maatregelen en de voorwaarden genoemd in het opgesteld projectplan worden uitgevoerd vormt de Wet Natuurbescherming geen belemmering voor de voorgenomen ingreep en is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

3.5 Archeologie

Algemeen

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

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

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van resultaten van de in het plangebied uitgevoerd verkennend archeologisch booronderzoek² en het in het plangebied uitgevoerde waarderend proefsleuvenonderzoek³.

Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen op de locatie van een historisch Erf (Groot Tepelenburg). Het is mogelijk dat op deze locatie sprake is van de middeleeuwse voorganger(s).

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplangebied archeologische waarden aanwezig zijn, zijn er door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau in het plangebied twee vooronderzoek uitgevoerd; een verkennend booronderzoek en een waarderend proefsleuvenonderzoek.

In het hele bestemmingsplangebied is een verkennend archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat de bodem cf. de verwachting bestaat uit een podzol, afgedekt met een plaggendeck.

Ter plaatse van de geplande nieuwbouw is een waarderend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Hieruit kwam naar voren dat, cf. de verwachting uit het booronderzoek, dit centrale deel van het erf grotendeels verstoord is.

Conclusie

Gelet op de omvang van de voorgenomen ontwikkeling, de archeologische verwachting conform de resultaten van het verkennend booronderzoek en de archeologisch bekende waarde van het proefsleuvenonderzoek kan de trefkans op archeologische resten in het d.m.v. het proefsleuvenonderzoek onderzochte deel van het plangebied bijgesteld worden naar laag (het centrale deel van het huidige erf). De archeologische verwachting van het gebied dat niet d.m.v. het proefsleuvenonderzoek is onderzocht, blijft hoog (met name de randzones).

Randzone

Uitvoering van een bestemming in de randzones kan leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen groter dan 250m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit archeologisch onderzoek moet

² Zee, R.M. van der, 2018: Tepelenburgweg 4, Harskamp (gemeente Ede). Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. ADC Rapport 4175, Amersfoort

³ Bot, M.C.J., 2018: Tepelenburgweg 4, Harskamp, gemeente Ede. Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven. Concept rapport ADC Amersfoort.

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.

Centrale erf

Uitvoering van een bestemming op het centrale deel van het erf zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

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

3.6 Bodem

Wettelijk kader

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

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

Historisch onderzoek

Bij het raadplegen van het milieudossier is af te leiden dat de meeste opstallen zijn voorzien van asbestgolfplaten. De dakbedekking zit er (voor een deel) zeer waarschijnlijk al langer dan 30 jaar. Er bestaat dus een kans dat er asbest op of in de bodem is terecht gekomen. Ook boerenerven zijn 'verdacht van bodemverontreiniging'. Daarom is op de locatie een bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Hierbij is ook specifiek gekeken naar de bodemkwaliteit onder de lek van de asbestdaken.

Uitkomsten bodemonderzoek

Zintuiglijke waarnemingen

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem lokaal zwakke puinbijmengingen waargenomen. In of op de bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Bodem en grondwater

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten lood, zink en PAK gemeten. In de ondergrond en in het grondwater zijn geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetoond.

Asbest

In de "drupzone", aan de westzijde van de kapschuur is 47 mg/kg d.s. aan gewogen asbest aangetoond. Omdat het gewogen gehalte beneden de ½ interventiewaarde voor asbest in grond (50 mg/kg d.s.) blijft is nader onderzoek niet noodzakelijk. Ter plaatse van de overige drupzones is analytisch geen asbest aangetoond.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit op het terrein

afdoende vastgelegd en bestaan er geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw.

3.7 Wet geluidhinder, verkeerslawaaï

Wettelijk kader

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

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

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

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

Beschouwing plangebied

Voor het plangebied gelegen aan de Tepelenburgweg 4 (zandweg) is de Dorpsstraat de akoestisch relevante verkeersweg. In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen of gezondeerde industrieterreinen gelegen. Aangezien met voorliggend bestemmingsplan drie nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen) binnen de geluidszone van de Dorpsstraat worden mogelijk gemaakt, is getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Toetsing Wet geluidhinder

Uit de berekeningen volgt dat de geluidsbelasting vanwege het verkeer over de Dorpsstraat ter plaatse van de 3 nieuwe woningen voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde (48 dB).

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de beoogde planvorming Tepelenburgweg 4 te Harskamp.

3.8 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

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

Beschouwing plangebied en conclusie

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied worden drie woningen toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Uit de NSL-monitoringsresultaten blijkt dat in de omgeving van het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

3.9 Externe Veiligheid

Inleiding

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

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

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

- bedrijven;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;

- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Wettelijk kader

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

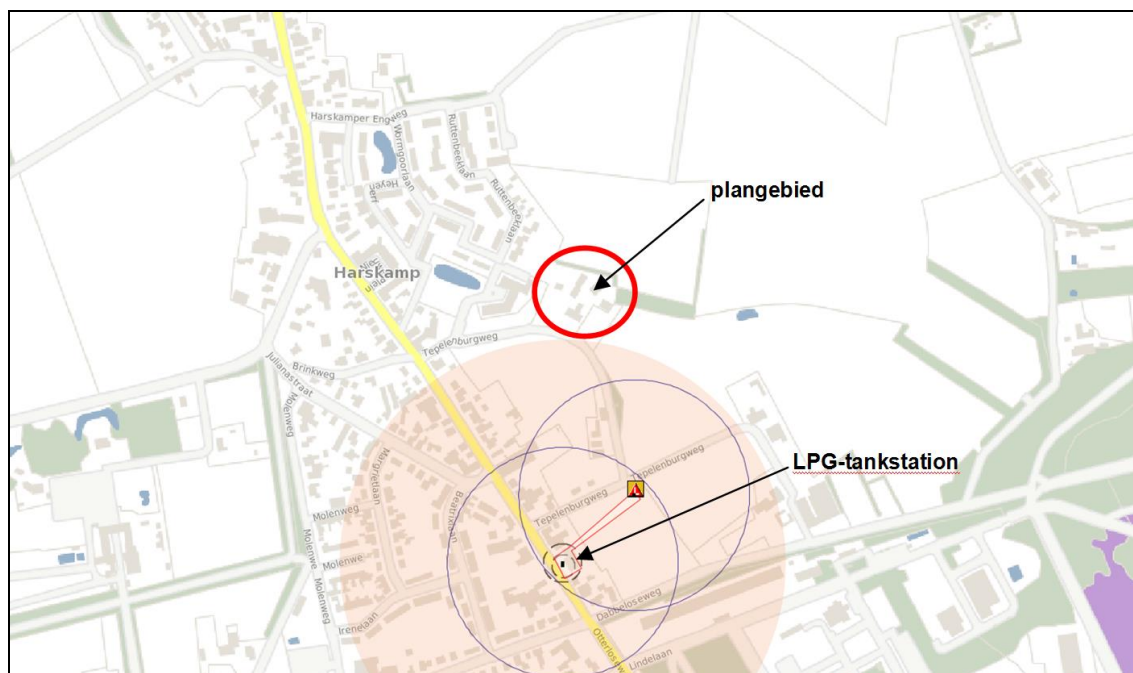
Met betrekking tot buisleidingen wordt het wettelijk kader gevormd door het Besluit externe veiligheid buisleidingen dat op 1 januari 2011 in werking is getreden.

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

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

Beschouwing plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland (zie figuur 8) ligt in de omgeving van het plangebied een LPG-tankstation. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van dit tankstation. Nader onderzoek naar externe veiligheidsrisico's is daarom niet nodig. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.



Figuur 8: Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl).

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen vormt voor de vaststelling van het plan en de realisatie van de drie woningen.

3.10 Milieuzonering

Toetsingskader

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

Beschouwing plangebied

In voorliggend plan worden drie extra woningen toegevoegd op een perceel dat in de huidige situatie reeds een woonbestemming heeft. Het toevoegen van de woningen vormt geen belemmering voor rond het plangebied (binnen de bebouwde kom) gelegen functies.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor dit plan voor zover gekeken wordt naar functies binnen de bebouwde kom van Harskamp.

3.11 Hoogspanningslijnen

Toetsingskader

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

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

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

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

Beschouwing plangebied

Er liggen geen bovengrondse hoogspanningslijnen in de directe omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen vormt geen belemmering voor dit plan.

3.12 Cultuurhistorie

3.12.1 Cultuurhistorische analyse

In het kader van de planontwikkeling is door de gemeente Ede onderstaande cultuurhistorische analyse van het plangebied opgesteld, waarin wordt ingegaan op de ontwikkelingsgeschiedenis van het erf Tepelenburg 4 en de huidige inrichting van het oude agrarische erf.

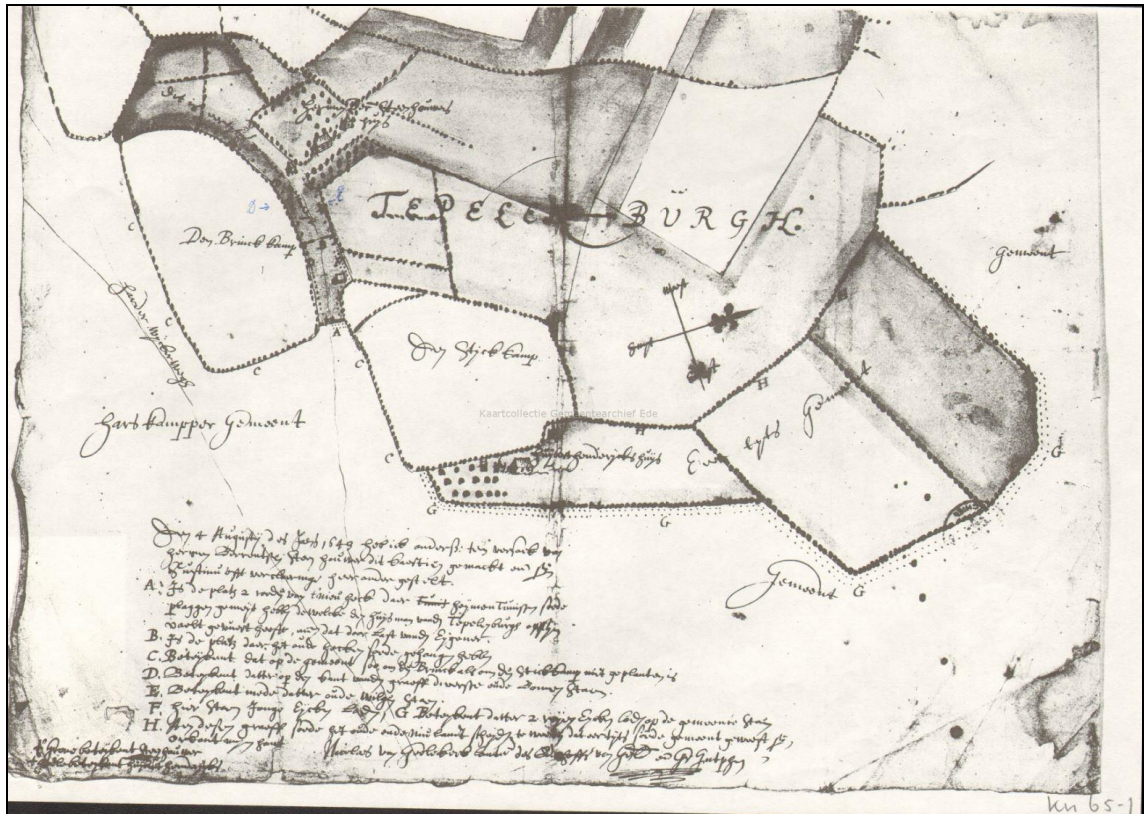
Ondergrond

Het erf van de boerderij Tepelenburgweg 4 ligt op een langgerekte dekzandrug, waarop ook de dorpskern van Harskamp is gesitueerd. Dekzandruggen ontstonden aan het einde van de laatste ijstijd (Weichselien) door stuivend zand dat door begroeiing werd vastgehouden. Door de geringe wateroverlast waren deze hoger gelegen zandruggen in de Prehistorie al gunstige woonplaatsen. Vanaf de middeleeuwen werden de gronden op de zandruggen veelal ontgonnen. De akkers werden vanaf de elfde eeuw kunstmatig vruchtbaar gemaakt met plaggenmest. In potstallen werden heideplaggen en -strooisel met uitwerpselen van schapen en koeien vermengd en vervolgens als bemesting op het akkerland uitgereden. Zo ontstonden in de loop der eeuwen vruchtbare, opgehoogde bodems, de zogenaamde 'enken'. In de omgeving van de boerderij Tepelenburgweg 4 bevinden zich blijkens de bodemkaart hoge bruine enkeerdgronden (zEZ21), waaruit blijkt dat vruchtbare bovenlaag van de bodem is ontstaan door het gebruik van bosstrooisel en graszoden in de potstal. De enk van Tepelenburg is vermoedelijk vanaf de 11^{de} of 12^{de} eeuw in verschillende fasen in oostelijke richting uitgebreid.

Historisch-ruimtelijke structuur

Brink

Uit een kaart van het landgoed Tepelenburg die in 1649 werd vervaardigd door de cartograaf Nicolaes van Geelkercken blijkt, dat op de plek van de huidige boerderij een voorganger heeft gestaan. Daarnaast valt op dat de huidige erfinrichting op hoofdlijnen overeenkomt met de toenmalige situatie. Vanaf de Tepelenburgweg liep destijds al een pad direct langs de boerderij naar het achtererf. Op die plek stond een bijgebouw, vermoedelijk een schuur of hooiberg. Aan de zuidzijde van het pad lag een strook gronden met daarop opgaande beplanting. Aan de noordzijde van het erf, op de plek die tegenwoordig in gebruik is als bosperceel, lag hoogstwaarschijnlijk een omzoomde tuin met daarop diverse fruitbomen. De Tepelenburgweg is op de zeventiende-eeuwse kaart duidelijk herkenbaar als een brede structuur met een gebogen beloop, waarvan de randen beplant waren. Uit de kaart is op te maken dat het zuidelijk deel van deze structuur van oorsprong heeft gefunctioneerd als brink, getuige ook het toponiem van het naastgelegen perceel (*'Den Brinck Camp'*). Op deze strook gronden werd 's nachts het vee geplaatst. De brink was een stuk breder dan de huidige Tepelenburgweg. Ook het bosperceel aan de oostzijde van de weg maakte onderdeel uit van dit terrein. De twee bouwwerken die op de kaart staan weergegeven aan de uiteinden van de langgerekte brink, zullen schaapskooien zijn geweest. Aan de zuidzijde (bij de letter A) bevond zich de toegang tot het terrein, die afgesloten kon worden met behulp van een hekwerk. Aan deze zijde grensde de brink toentertijd aan woeste gronden. Dit blijkt uit het toponiem *'Gemeent'*, dat duidt op gemeenschappelijk beheerde (heide)gronden.



Figuur 9: Kaart van het landgoed Tepelenburgh van Nicolaes van Geelkercken uit 1649 (bron: Kaartencollectie Gemeentearchief Ede, identificatienummer K134)

Op het kadastraal minuutplan 1811-1832 is de brink nog duidelijk herkenbaar. Aan de zuidzijde van deze ruimtelijke structuur ligt een erf, dat vermoedelijk in de achttiende eeuw werd gesticht in het kader van de ontginning van woeste gronden in de directe omgeving. De naam 'Klein Tepelenburg' (Tepelenburgweg 1) duidt er op dat dit eigendom een afsplitsing vormt van de boerderij 'Groot Tepelenburg' (Tepelenburgweg 4).



Figuur 10: Kadastraal minuutplan 1811-1832, Otterlo, sectie A, blad 05 (Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, identificatienummer MIN05132A05)



Figuur 11: In de huidige situatie is de brink nog zeer goed herkenbaar. De strook gronden ten oosten van de Tepelenburgweg die thans beplant is met bomen, maakte oorspronkelijk onderdeel uit van de brink. Op deze foto is tevens de boerderij 'Klein Tepelenburg' te zien.

Erf

Op het erf stond blijkens het kadastraal minuutplan uit 1811-1832 een boerderij, waarvan het voorhuis aan de noordzijde ten opzichte van de achterliggende deel enigszins uitkraagde. Dit doet vermoeden dat destijds al sprake was van een krukhuisboerderij, waarbij de nokrichting van het voorhuis haaks stond op de nokrichting van de deel. Op de kaart is duidelijk te zien dat het pad vanaf de brink naar het achtererf een gebogen en trechtervormige structuur had, hetgeen te maken had met het samendrijven van het vee. Op het achtererf bevonden zich een schuur en twee hooibergen. Tevens stond aan de zuidoostzijde van het erf een schaapskooi, die op de kaart herkenbaar is door de rechthoekige plattegrond met afgeschuinde hoeken. Op basis van de zogenoemde Oorspronkelijk Aanwijzende Tafels (OAT's) die behoren bij het kadastraal minuutplan blijkt dat ten noorden van de boerderij een tuin lag. De gronden in de directe omgeving van het erf waren voornamelijk in gebruik als akkerland. De verschillende ontginningsblokken van de enk werden van elkaar gescheiden door houtwallen.

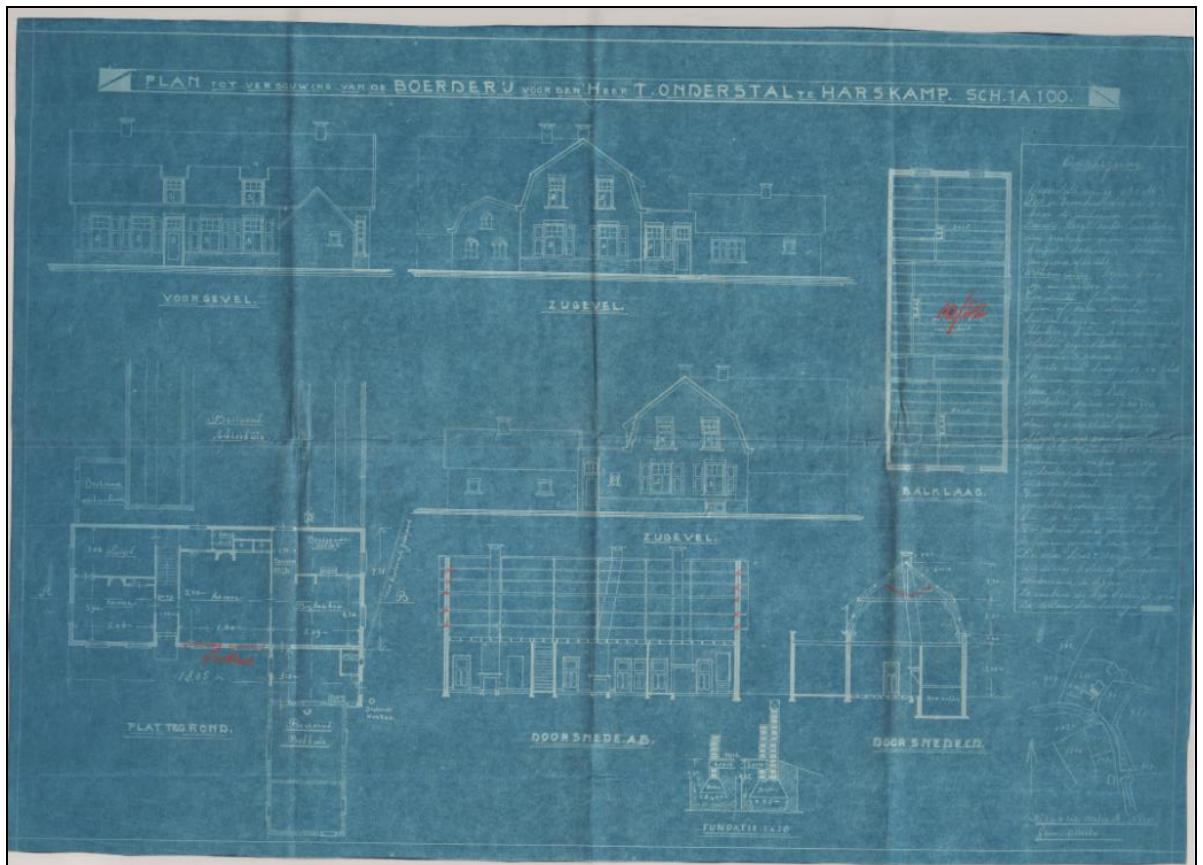


Figuur 12: Langs de zuidzijde van het erf staat een rij oude eiken. Deze groenstructuur loopt in een bocht naar de Tepelenburgweg en markeert daarmee de trechtervormige structuur van het erf

Bebouwing op het erf

Boerderij

De deel van de boerderij dateert volgens de muurankers in de achtergevel uit het jaar 1900. De houten gebintenconstructie van het achterhuis is echter vermoedelijk veel ouder dan de wanden en dakbedekking. Mogelijk is de gebintenconstructie van de voorganger van de huidige boerderij hergebruikt. Het woongedeelte van de boerderij werd aan het begin van de jaren dertig van de vorige eeuw vernieuwd. Uit het bouwarchief blijkt dat in 1930 door de toenmalige eigenaar dhr. T. Onderstal een bouwvergunning werd aangevraagd voor 'het geheel vernieuwen van de boerderij'.⁴ Het ontwerp dat uitsluitend betrekking had op de nieuwbouw van het voorhuis, werd opgesteld door architect E.J. Beumer. Bij deze verbouwing bleven naast de deel ook de machinekamer en het bakhuis gehandhaafd. Bovendien werden de bestaande kelder en een gang geïntegreerd in de nieuwbouw.



Figuur 13 Bouwtekening uit 1930 voor vernieuwing van het voorhuis van de boerderij (bron: Bouwarchief gemeente Ede, dossiernummer 19300114)

⁴ Bron: Bouwarchief gemeente Ede, dossiernummer 19300114



Figuur 14: De deel met in de achtergevel muurankers die het jaartal 1900 vermelden



Figuur 15: Gebintenconstructie van de deel



Figuur 16: Machinekamer

Paardenstal annex karschop, landbouwschuur en korenschuur

Op de topografische kaart van 1958 staan verschillende schuren en kleine bouwwerken op het achtererf aangegeven. De paardenstal annex karschop ten noordoosten van de boerderij is vermoedelijk in de jaren 30 van de vorige eeuw gebouwd. Op de bouwtekening voor het voorhuis uit 1930, staat dit bouwwerk nog niet op de plattegrond van het erf ingetekend.

Uit het bouwarchief van de gemeente Ede blijkt dat in 1938 een aanvraag werd ingediend voor de bouw van een landbouwschuur. Een bouwtekening ontbreekt in het bouwarchief. Wel wordt in de bescheiden die behoren bij de vergunningaanvraag voor de materialisatie aangegeven: “*gev. van steen gev. van hout afgedekt met asbest of zinks golfplaten*”⁵. In 1950 werd een vergunning aangevraagd voor de bouw van een korenschuur ten oosten van de boerderij.⁶ Het gaat daarbij om de thans nog bestaande schuur die aan de oostzijde van de boerderij staat.



Figuur 17: Topografische kaart 1958

5. Van welke materialen wordt het gebouw gemaakt en de bekapping afgedekt ?	<i>gev. van steen gev. van hout afgedekt met asbest of zinks golfplaten.</i>
6. Waarvoor wordt het gebouw gebruikt ?	<i>Landbouwschuur.</i>

Figuur 18: Fragment van de vergunningaanvraag voor de bouw van een landbouwschuur uit 1938 (bron: Bouwarchief gemeente Ede, dossiernummer 1938B0277)

⁵ Bron: Bouwarchief gemeente Ede, dossiernummer 1938B0277.

⁶ In het Bouwarchief gemeente Ede zijn geen digitale gegevens aangetroffen. De vergunningaanvraag is geregistreerd onder het dossiernummer 1950B0455. Waarschijnlijk zijn de oorspronkelijke stukken wel in het bouwarchief aanwezig.



Figuur 19: Paardenstal



Figuur 20: Karschop met rechts de landbouwschuur



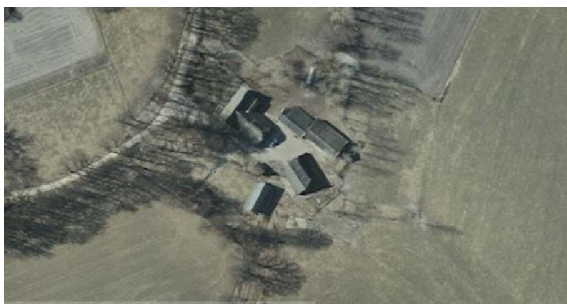
Figuur 21: Korenschuur

Schaapskooi en schuur

Onderstaande luchtfoto's tonen de erfinrichting in 1974 respectievelijk 1987. De schaapskooi blijkt in de tussenliggende periode te zijn gesloopt. Dit geldt eveneens voor een ander klein bouwwerk, dat achter de inmiddels afgebrande schuur stond. Op het terrein ten zuiden van de boerderij lijken overigens enkele greppels zichtbaar, die het trechtervormige pad naar het achtererf begeleidden. Deze greppels zijn in de huidige situatie niet meer aanwezig. Dat geldt eveneens voor de schuur die achter de boerderij stond. Deze schuur is recent afgebrand. Het betrof een bouwwerk met bakstenen gevels onder een wolfsdak met holle knik. Hoewel een historische foto uit 1959 een schuur met een negentiende-eeuws uiterlijk laat zien, was de inwendige gebintenconstructie mogelijk ouder. Op grond van het kadastraal minuutplan uit 1811-1832 (afb. 2) kan namelijk worden geconcludeerd, dat vanouds op deze plek al een schuur stond.



Figuur 22: Luchtfoto van het erf Tepelenburg 4 uit 1974 (bron: Gemeentearchief Ede, identificatienummer RE10038). De verdwenen schaapskooi is rood omcirkeld, het kleine bouwwerk achter de grote schuur is groen omcirkeld



Figuur 23: Luchtfoto van het erf Tepelenburg 4 uit 1987 (bron: Gemeentearchief Ede, identificatienummer RE11015)



Figuur 24: Luchtfoto van het erf Tepelenburgweg 4, datering onbekend (bron: Gemeentearchief Ede, identificatienummer HME323579)



Figuur 25: Foto van de schuur in 1959 (bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)

Hooibergen

Op het kadastraal minuutplan uit 1811-1832 worden op het achtererf twee hooibergen weergegeven. Op grond van een vergelijking van topografische kaarten kan geconcludeerd worden dat de hooibergen vermoedelijk in het laatste kwart van de negentiende eeuw werden verwijderd. Op de Chromotopografische Kaart uit 1900 staan de twee hooibergen in ieder geval niet meer weergegeven.

3.11.2 Cultuurhistorische waarden

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

Binnen het plangebied bevinden zich geen objecten of terreinen die beschermd zijn als rijks- of gemeentelijk monument. Evenmin zijn objecten aangemerkt als karakteristiek pand.

Erfinrichting en historische bebouwing

Uit de uitgevoerde cultuurhistorische analyse blijkt dat er sprake is van een historisch erf dat in ouderdom ten minste teruggaat tot de zeventiende eeuw. De opzet van het erf die op het kadastraal minuutplan 1811-1832 wordt weergegeven, is tegenwoordig op hoofdlijnen nog aanwezig. Belangrijke kenmerken zijn de oriëntatie van de boerderij, de toerit naar het achtererf, alsmede de ruimtelijke relatie met de brink. De bebouwing op het erf heeft weliswaar geen beschermde status, de boerderij en verschillende bijgebouwen vertegenwoordigen een hoge cultuurhistorische waarde. Deze cultuurhistorische waarde hangt mede samen met de ensemblewaarde. Ook de groenstructuur draagt bij aan deze samenhang.

Molenbiotoop

Blijkens de Cultuurhistorische Waardenkaart (kaartbijlage Historische Stedenbouw) ligt het plangebied niet binnen een molenbiotoop.

Effecten van bestemmingsplan op cultuurhistorische waarden

Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 is dat cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling zich enerzijds richt op het behoud van het historisch erf en de daarop aanwezige bebouwing. In plaats van vervangende nieuwbouw gaat het planvoornemen uit van transformatie van de aanwezige agrarische bebouwing. Anderzijds wordt bebouwing op het erf toegevoegd, waarbij rekening gehouden wordt met het karakter van de plek. De herbouw van de schaapskooi op de oorspronkelijke fundering draagt bij aan de versterking van de cultuurhistorische waarden van het erf.

Voor de verwezenlijking van dit bestemmingsplan worden vanuit het oogpunt van cultuurhistorie geen bezwaren voorzien.

3.12 (Brand)Veiligheid

Bij verdere uitwerking van het plan zal in ieder geval rekening gehouden moeten worden met de volgende punten.

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

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

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

Een hulpverleningsvoertuig moet binnen 40 meter van een bouwwerk opgesteld kunnen worden. De benodigde ruimte voor een hulpverleningsvoertuig is 4 bij 10 m¹.

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

- Doodlopende weg met keerlus en wegbreedte > 4,5 meter is toegestaan.
- Doodlopende weg zonder keerlus met een wegbreedte > 5 meter is toegestaan.

3.13 Wonen

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

De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

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

De ontwikkeling aan de Tepelenburgweg 4 voorziet in een klein aantal bijzondere woningen op een perceel met belangrijke historische agrarische bebouwing in het groene buitengebied nabij Harskamp. Het initiatief scoort daarmee hoog op sporen 1, 7 en 8 van de Woonvisie.

4. Juridische aspecten

4.1 Algemeen

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

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

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

4.2 Hoofdopzet

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Het betreft hier het bestemmingsplan “Harskamp, Tepelenburgweg 4” in Harskamp en het bestaat uit een verbeelding (nummer H18005 d.d. 23-04-2018), toelichting en planregels.

4.3 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

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

4.4 Bestemmingen

Het plangebied krijgt de enkelbestemmingen ‘Natuur’, ‘Tuin’ en ‘Wonen’ en de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’.

Enkelbestemmingen

Natuur

Binnen de bestemming ‘Natuur’ worden de natuurwaarden binnen het plangebied beschermd. In het plangebied wordt binnen de bestemming ‘Natuur’ een faunatoren gerealiseerd ten behoeve van onder meer de in het gebied voorkomende vogels en vleermuizen.

Tuin

De bestemming ‘Tuin’ is gegeven aan de voorerven bij de woningen. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan (met uitzondering van bestaande gebouwen). Op basis van een omgevingsvergunning kan van een bestemmingsplan worden afgeweken voor de realisatie van erkers, luifels en balkons aan de voor- en zijgevel met een diepte van maximaal 1,5 m (als er ten minste 2 m resteert tot de openbare weg).

Wonen

De woonbebouwing is opgenomen in de bestemming ‘Wonen’. Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Tevens is aangegeven om welke woningtypen het gaat.

Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming 'Wonen', de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m² tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Deze zijn toegelaten op ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. Er is een verruiming mogelijk op grote percelen. Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m². Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m².

Binnen alle enkelbestemmingen is de aanduiding 'monumentale boom' opgenomen. Reden hiervoor is het behoud en de bescherming van de in het plan aanwezige monumentale bomen.

Dubbelbestemming

Waarde Archeologie - 2

Voor een gedeelte van het plangebied geldt een hoge verwachtingswaarde. Ter bescherming van eventuele archeologische vindplaatsen is deze bestemming opgenomen. Indien meer dan 250 m² met een diepte van meer dan 30 cm verstoord wordt is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Tevens is in het artikel een wijzigingsregel opgenomen om de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' van gronden te laten vervallen, indien aangetoond is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

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

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Eigendom

Het plangebied is kadastraal bekend onder Otterlo, sectie I nummer 3170. De oppervlakte bedraagt in totaal 12.521 m². Het plangebied is in eigendom bij de ontwikkelaar.

5.2.2 Planschade

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving kan er eventueel schade op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade) ontstaan. Met de aanvrager van de bestemmingsplanherziening wordt een overeenkomst gesloten dat dergelijke schade geheel voor zijn rekening komt.

5.2.3 Exploitatieplan

De ontwikkeling van het voorliggende plan betreft particulier initiatief. De gemeente maakt geen andere kosten dan die in het kader van het maken van het bestemmingsplan vallen. Alle kosten komen voor rekening van de aanvrager van de bestemmingsplanherziening. Daarnaast wordt parkeren op eigen terrein opgelost, wordt er geen nieuwe openbare ruimte toegevoegd en wordt er geen bestaande openbare ruimte gebruikt.

Omdat alle kosten voor rekening van de aanvrager komen en er een planschadeovereenkomst is gesloten, is het kostenverhaal hiermee anderszins verzekerd. Er zal daarom geen exploitatieplan worden vastgesteld. Tevens is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

5.3 Overleg en inspraak

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

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

Rijkswaterstaat

Vanuit Rijkswaterstaat zijn er geen belangen of aandachtspunten aan de orde.

Reactie gemeente

De reactie van Rijkswaterstaat wordt voor kennisgeving aangenomen.

Waterschap Vallei & Veluwe

Het waterschap heeft geen opmerkingen op onderhavig bestemmingsplan.

ProRail

Gezien de ligging van het plan ten opzichte van de spoorlijn, heeft ProRail geen opmerkingen.

Reactie gemeente

De reactie van ProRail wordt voor kennisgeving aangenomen.

Rijksdienst voor het Cultureelerfgoed

Van de Rijksdienst voor Cultureelerfgoed is geen reactie ontvangen.

Gasunie

Van de Gasunie is geen reactie ontvangen.

TenneT

Er geen eigendommen van Tennet betrokken bij dit plan.

Reactie gemeente

De reactie van Tennet wordt voor kennisgeving aangenomen.

Alliander

Van Alliander is geen reactie ontvangen.

Vitens

Van Vitens is geen reactie ontvangen.

Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (Brandweer)

Van de Brandweer is de volgende reactie ontvangen:

Bereikbaarheid

Voor wat betreft de bereikbaarheid wordt voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Wij zien daarom geen aanleiding om hieraan aanvullende voorwaarden te stellen.

Opkomsttijd

In de Wet veiligheidsregio's worden eisen gesteld aan de opkomsttijden van de brandweer. Deze zijn als norm vastgelegd in het bijbehorende Besluit. De opkomsttijd is de totale tijd die verstrijkt vanaf het moment dat de brandweer gealarmeerd wordt tot het moment dat de brandweer bij het betreffende adres arriveert. De maximale opkomsttijd is gerelateerd aan de gebruiksfunctie.

De opkomstnorm voor een woonfunctie is maximaal 8 minuten.

De werkelijke opkomsttijd van de brandweer valt in dit geval binnen de norm zoals die in het Besluit veiligheidsregio's is vastgelegd. Daarom zijn er geen aanvullende voorwaarden noodzakelijk.

Externe Veiligheid

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

Reactie gemeente

De reactie van de Brandweer wordt voor kennisgeving aangenomen.

5.3.2 Overleg met omwonenden

De initiatiefnemer heeft de plannen besproken met de directe burens. De ontvangen reacties zijn allemaal positief.

5.3.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd.

Tijdens de terinzagelegging kan iedereen zijn of haar zienswijze tegen het plan indienen.

6. Handhaving

6.1 Algemeen

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

6.2 Handhavingsprocedure

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

- Nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- via controle achteraf op verleende bouwvergunningen;
- via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

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