



Toelichting Bestemmingsplan

‘Harskamp, Tepelenburgweg 1’

25 november 2020

Versie 0301

NL.IMRO.0228.BP2020AGBG0003-0301

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

<u>1</u>	<u>INLEIDING.....</u>	<u>7</u>
1.1	AANLEIDING	7
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	7
1.3	PROCEDURE.....	8
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	8
1.5	LEESWIJZER	9
<u>2</u>	<u>PLANBESCHRIJVING</u>	<u>10</u>
2.1	PLANMETHODIEK	10
2.2	BESTAANDE SITUATIE	10
2.3	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	10
2.4	WELSTANDSNOTA	11
<u>3</u>	<u>BELEID</u>	<u>13</u>
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	14
3.3	GEMEENTELIJK/REGIONAAL BELEID	17
3.4	CONCLUSIE BELEID.....	21
<u>4</u>	<u>ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN</u>	<u>22</u>
4.1	INLEIDING	22
4.2	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	22
4.3	HOOGSPANNINGSLIJNEN	23
4.4	BODEM	24
4.5	WATER.....	25
4.6	ECOLOGIE/NATUUR	27
4.7	ARCHEOLOGIE	30
4.8	CULTUURHISTORIE.....	31
4.9	GELUID (WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI)	36
4.10	LUCHTKWALITEIT	37
4.11	VERKEER EN PARKEREN.....	37
4.12	EXTERNE VEILIGHEID	38
4.13	VEILIGHEID	40
4.14	KABELS EN LEIDINGEN	40
4.15	ENERGIE/DUURZAAMHEID	40
<u>5</u>	<u>UITVOERBAARHEID.....</u>	<u>42</u>

5.1	ALGEMEEN	42
5.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
5.3	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	42
6	<u>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....</u>	43
6.1	INLEIDING	43
6.2	BESTEMMINGSPLANREGELS	43
7	<u>INSPRAAK EN OVERLEG.....</u>	46
7.1	PARTICIPATIETRAJECT.....	46
7.2	VOOROVERLEG.....	46
7.3	ZIENSWIJZEN.....	46
8	<u>HANDHAVING.....</u>	47
8.1	ALGEMEEN	47
8.2	HANDHAVINGSPROCEDURE	47
9	<u>BIJLAGEN.....</u>	48

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Tepelenburgweg 1 in Harskamp is momenteel een woning met bijbehorende bijgebouwen aanwezig. Als voormalig agrarisch bedrijf, kent het een relatief grote oppervlakte aan bijgebouwen. De agrarisch (hoofd)functie is inmiddels gestaakt, zodat het perceel functioneel in gebruik is als woonperceel met een agrarische nevenfunctie.

De woning op het perceel is cultuurhistorisch zeer waardevol, maar de staat ervan laat te wensen over. Vanuit de wens om het pand in oude staat te restaureren, is door initiatiefnemer een plan opgezet op basis van het functiewisselingsbeleid: de huidige woning blijft behouden, de overige aanwezige (agrarische) opstallen worden verwijderd, en op basis van het functiewisselingsbeleid wordt een nieuwe woning toegevoegd aan het perceel. Op deze manier blijft een waardevol historisch pand behouden, terwijl met de ontwikkeling ook een bijdrage wordt geleverd aan de ambitie om functiewisselingswoningen aan de rand van kernen te realiseren. Uiteraard is voor de ontwikkeling een zorgvuldige inpassing van de nieuwbouw vereist. Met het ingediende plan wordt aan deze eis voldaan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied



Fig 1. Grens plangebied

Het plangebied kan globaal als volgt worden omschreven:

- de noord- en oostzijde grenzen aan de Tepelenburgweg;
- de zuidzijde grenst aan een (gras)veld;
- de westzijde grenst aan het parkeerterrein van een supermarkt.

1.3 Procedure

Het vaststellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tijdens het opstellen van een bestemmingsplan moet op grond van 3.1.1. van de Bro verplicht vooroverleg gevoerd worden met diverse overlegpartners.

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken. Hierover is gepubliceerd in Ede Stad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. In die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. De gemeenteraad heeft beoordeeld of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Vervolgens heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vastgesteld.

1.4 Geldend bestemmingsplan

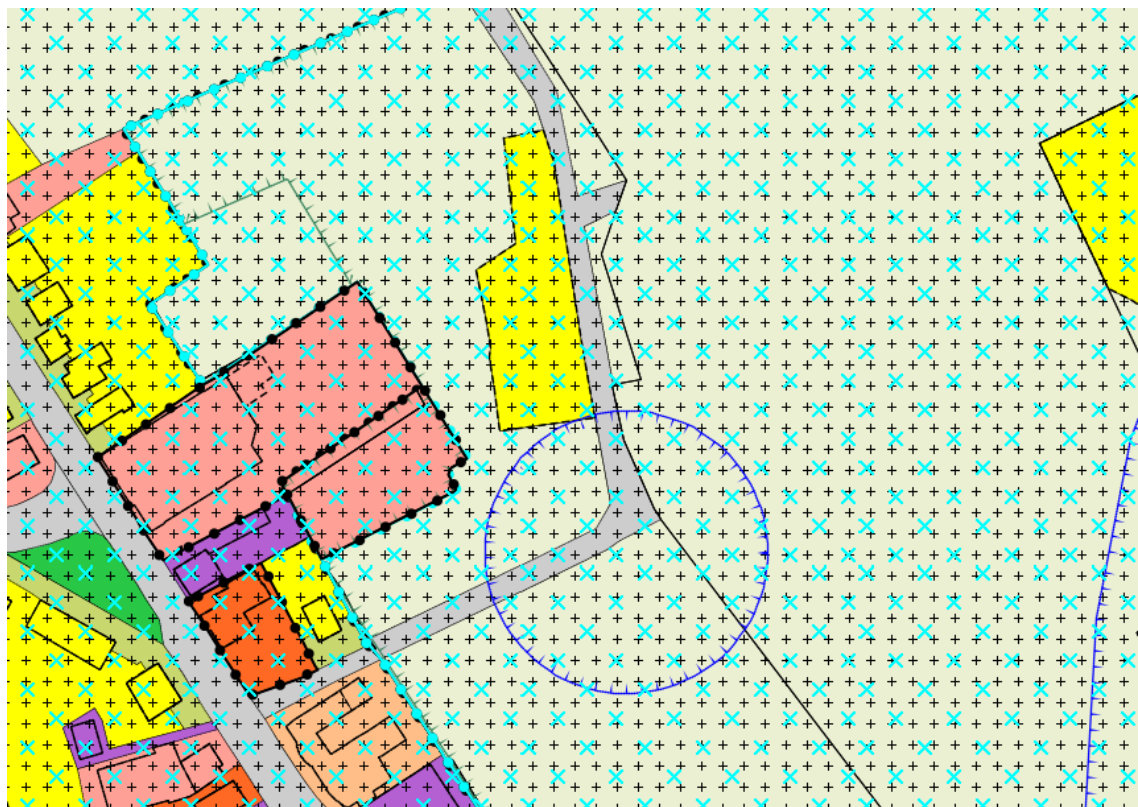


Fig. Geldend bestemmingsplan

Het beoogde nieuwbouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Dit kent het perceel namelijk de bestemmingsplan 'Wonen (agrarisch nevenactiviteit)' toe en laat ter plaatse één woning toe. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de passende planologische basis om de herontwikkeling te realiseren, namelijk door het opnemen van (bouw)mogelijkheden voor twee woningen, inclusief bijbehorende bijgebouwen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied, de gekozen planmethodiek en het grotere kader waarin dit bestemmingsplan geplaatst moet worden. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks -, provinciale -, regionale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de verschillende haalbaarheidsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 bevat de juridische regeling en in hoofdstuk 7 worden de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen. De bijlagen behorend bij het bestemmingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 8.

2 Planbeschrijving

2.1 Planmethodiek

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

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Huidige locatie

Het bestaande perceel ligt aan de oostzijde van het dorp Harskamp, in de open Eng die de rand van het dorp vormt. Op het van oudsher open akkergebied staat in de huidige situatie een karakteristieke boerderij met verzameling aan bijgebouwen op één totaalerf. De onregelmatige maar toch compacte opbouw van het erf is karakteristiek voor de plek. De ligging pal aan het zandpad draagt nog verder bij aan de rustieke karakteristiek.

2.2.2 Omgeving

De omgeving wordt gevormd door enerzijds de bebouwing van dorprand, met een vrij grooschalig parkeerterrein voor de supermarkt welke vrij scherp overgaat in het open Engenlandschap.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Stedenbouwkundige en landschappelijke opzet

Volgens verschillende gemeentelijke beleidskaders is waardering voor het open Engenlandschap zeer hoog, en wordt zeer terughoudend omgegaan met bebouwing. Echter, in dit specifieke geval, biedt bebouwing kansen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en het gebied ook op lange termijn zowel ruimtelijk als ecologisch in stand te kunnen houden.

In het nieuwe plan wordt de karakteristiek van het bestaande erf als uitgangspunt genomen. De bestaande boerderij is het hoofdgebouw, deze wordt aangevuld met enkele schuren en een schuurwoning, gegroepeerd rondom een gedeeld voorerf. De rooilijnen van de bijgebouwen en de nieuwe woning liggen in één lijn. De toe te voegen woning is qua architectuur familie van de schuren en zijn ondergeschikt aan de oude boerderij. Het totale erf wordt ingepast met groenelementen. Het erf is compact en sober gehouden, waardoor de openheid in de omgeving beter tot zijn recht komt. Nadrukkelijk wordt er meegenomen dat alle in het inpassingsplan ingetekende gronden, inclusief het agrarische perceel ten zuiden van het parkeerterrein, open blijven en onderdeel zijn van deze landschappelijke inpassing.

2.3.2 Landschappelijke inpassing

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het engenlandschap. De bestaande en nieuwe bebouwing wordt gegroepeerd rond een gemeenschappelijk erf. Woningen en schuren zijn ingetogen van aard, schuurachtig en ondergeschikt aan de boerderij. Op het inpassingsplan aangegeven percelen 3156 en 3154 zijn onderdeel van de landschappelijke inpassing en blijven open. Ze worden omgevormd naar bloemrijk grasland. Door een rij inheemse bomen langs de weg wordt de eng begrenst. Het perceel wordt ingepast door een haag rondom het erf, enkele loss ebomen, en een boomgaard. De zandweg blijft gehandhaafd.

Naast de bestaande landschappelijke elementen dragen de bovengenoemde zaken bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel. Het inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan gekoppeld. De nieuwe woning mag pas in gebruik worden genomen als het landschappelijke inpassingsplan is uitgevoerd.

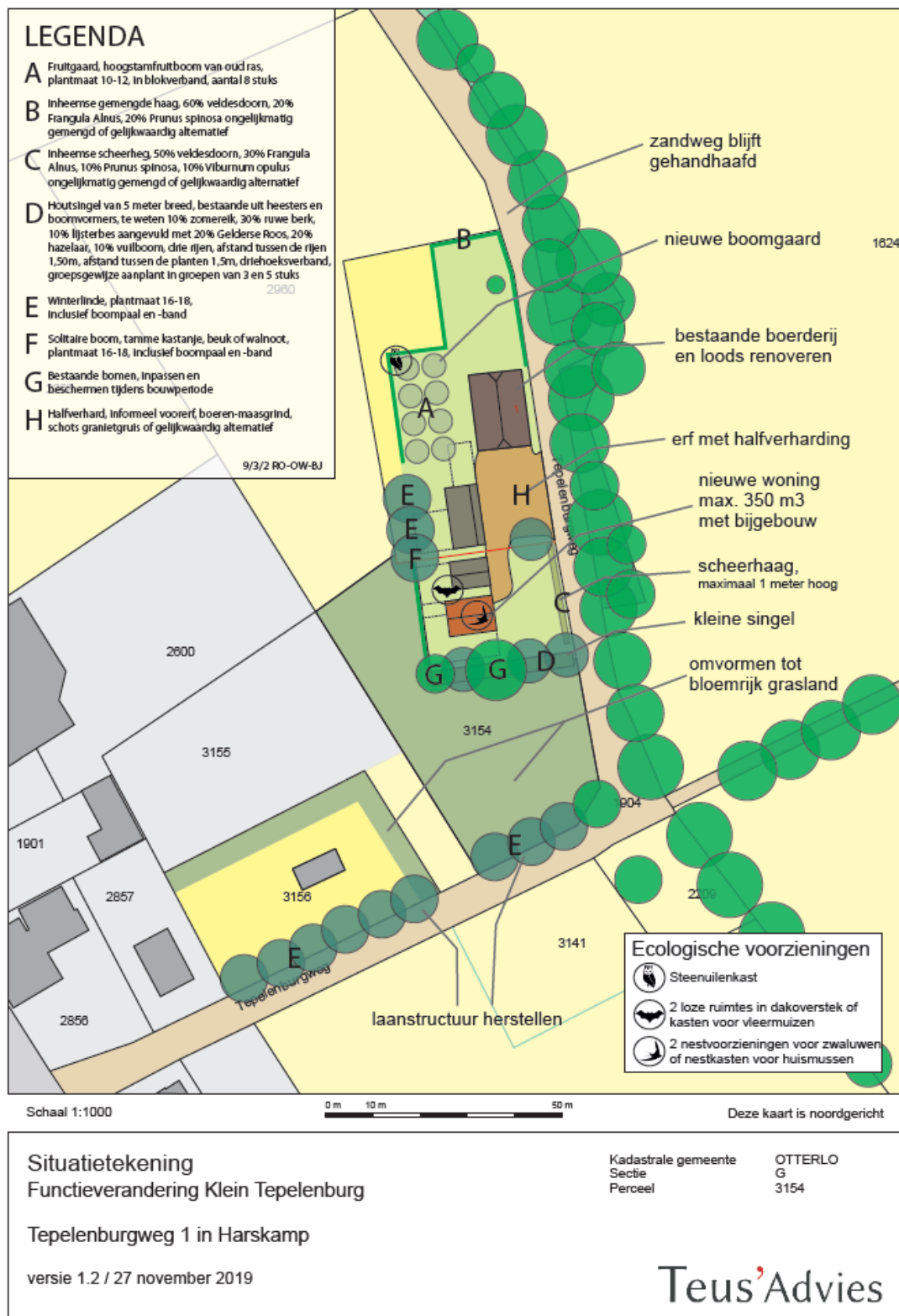


Fig 2. Landschappelijk inpassingsplan

2.4 Welstandsnota

Voor het gebied is de welstandsnota 2013 van kracht. In de welstandsnota maakt het perceel deel uit van het beeldkwaliteitsplan Buitengebied. De locatie valt daarbij binnen het regime van

het Engengebied. Ten aanzien van de inrichting van het erf is het landschappelijke inpassingsplan leidend. Voor de bebouwing zelf gelden de criteria uit het beeldkwaliteitsplan.

Dit bestemmingsplan maakt onder meer de bouw van een nieuwe woning mogelijk. Om de cultuurhistorische waarde van het perceel zoveel mogelijk te borgen en omdat daarbij een specifieke uitstraling van de nieuwe woning wenselijk is, is alleen voor deze woning beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld.

Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan het inpassingsplan en het beeldkwaliteitsplan Buitengebied respectievelijk de beeldkwaliteitsparagraaf voldoet.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten 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 de volgende projecten beschreven: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Voor het onderhavige bestemmingsplan is het Barro op deze onderdelen niet van toepassing.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

Het Rijk benoemt binnen deze drie Rijksdoelen 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen.

In de SVIR geeft het kabinet aan hoe het de bereikbaarheid in Nederland de komende jaren wil verbeteren. De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de

hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 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).

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro (gewijzigd per 1 juli 2017) 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.

3.1.3.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Een eerste belangrijke vraag die beantwoord moet worden, is of de ontwikkeling zich kwalificeert als een stedelijke ontwikkeling. In dat geval is namelijk (pas) een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking nodig.

Het initiatief is gebaseerd op het gemeentelijk functiewisselingsbeleid. Dit beleid is gestoeld op mogelijkheden die worden geboden in de provinciale Omgevingsvisie. Gelet op de beperkte toevoeging van woningen (namelijk één), valt het plan niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit houdt in dat er geen uitgebreide onderbouwing op basis van de Ladder van Duurzame Verstedelijking nodig is. Overigens is uiteraard wel beschouwd of de ontwikkeling zich verhoudt met de regionale behoefte aan woningbouw. Hierover wordt in paragraaf 3.2.3 verder uitgeweid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

Algemeen

Op 19 december 2018 stelde Provinciale Staten van Gelderland de omgevingsvisie Gaaf Gelderland vast. Deze visie op 1 maart 2019 in werking getreden en daarmee het geldende toetsingskader voor dit bestemmingsplan.

In de Omgevingsvisie wordt het hoofddoel als volgt omschreven:

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

Daarom zetten wij een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.’

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

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

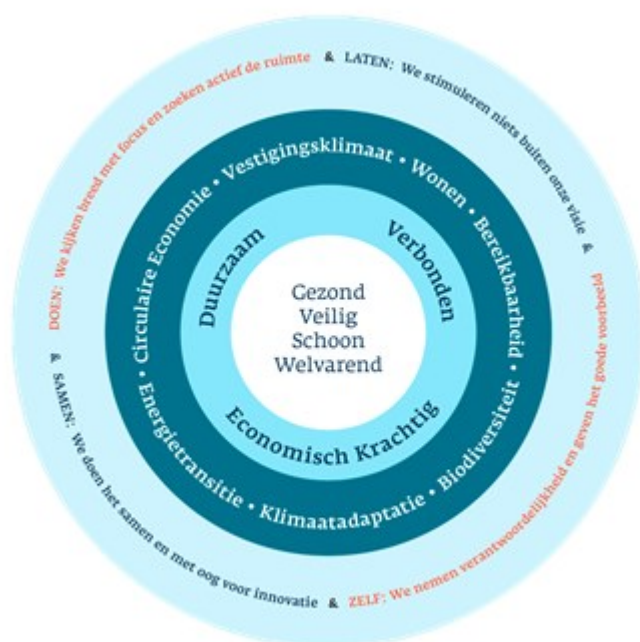


Fig. afbeelding doelstellingen omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Ambities

Vanuit bovenstaand kader zijn 7 ambities geformuleerd:

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

Ruimtelijk

Al sinds 2014 is de ruimtelijke ontwikkeling van Gelderland een maatschappelijke opgave met verantwoordelijkheden voor overheden, organisaties en partners. De provincie draagt op een toekomstbestendige manier bij, met beleid dat een duurzame economische structuur in de provincie en regio's versterkt en dat richting geeft aan de vestigingsmogelijkheden en milieugebruiksruimte voor bedrijven. Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. Onze klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht (zie themakaart) en onze natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken,

gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Voor ontwikkelingen in de niet grondgeboden landbouw hanteert de provincie het 'plussenbeleid'. Daarmee geeft de provincie veehouders de ruimte om hun bedrijf te ontwikkelen, maar onder voorwaarden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en bij het beheer van terreinen wil de provincie dat aandacht wordt besteed aan onder andere het risico op natuurbranden.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.

De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de vorige versie van de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014. De laatste versie van de verordening is vastgesteld op 19 december 2018. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie.

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

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

Voor de onderhavige planontwikkeling bevat de Omgevingsverordening geen bepalingen die specifieke aandacht vragen.

3.2.3 Regionale Woonagenda 2.0/ woningbouwafspraken Regio Food Valley

De provincie Gelderland maakt met haar regio's kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken op basis van bevolkingsprognoses, inschatting van marktkansen en feitelijke realisaties in de afgelopen jaren.

Deze afspraken zijn opgenomen in de Regionale Woonagenda 2.0 die begin 2018 is vastgesteld en voor de periode 2018 - 2021 geldt. In deze agenda zijn naast een set kwalitatieve afspraken en uit te werken thema's ook afspraken gemaakt over de te realiseren aantallen woningen per gemeente. Voor Ede is een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 - 2027 van circa 4500 - 5500 woningen. Daarbovenop is nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio. Een belangrijk deel hiervan komt voor rekening van de gemeente Ede. De berekende aantallen woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma voor de gemeente Ede, het zogenaamde Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). In het

IPW zijn de woningbouwprojecten opgenomen die gaan voorzien in de berekende aantallen (inclusief fasering en voorgenomen typologieën). In het IPW is jaarlijks een aantal van (gemiddeld) 15 woningen t.b.v. functiewisselingen opgenomen. De betreffende toevoeging van 1 woning in dit plan valt onder deze categorie en is daarmee onderdeel van het IPW.

3.3 Gemeentelijk/regionaal beleid

3.3.1 Programma Buitengebied

Er is een trend waarneembaar van agrariërs die stoppen met hun bedrijfsvoering. In Ede wordt voorzien dat dit de komende jaren aan zal blijven houden. Hierdoor komen kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied onder druk te staan, o.a. door opstallen en gebouwen die niet meer gebruikt worden en nieuwe functies die een plek moeten krijgen. Om hier sturing aan te geven is het Programma Buitengebied (2016) opgesteld. Het Programma Buitengebied richt zich op vier thema's:

- De agrarische sector: schaalvergroting versus stoppers en vrijkomende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB), nevenactiviteiten, functiewisseling.
- Niet-agrarische bedrijvigheid: nieuwvestiging, uitbreiding, aard van de activiteiten.
- Verblijfsrecreatie: ontwikkelingsmogelijkheden, toekomstbestendigheid, vitale vakantieparken.
- Omgevingskwaliteit, waaronder o.a. landschap, milieu, duurzaamheid, beeldkwaliteit, natuur, ecologie, food.

De gemeente Ede heeft in 2011 de Structuurvisie Buitengebied 2011 vastgesteld. Dit jaar wordt deze visie geactualiseerd. Het Programma Buitengebied is een eerste opstap tot vernieuwing van het beleid voor een vitaal buitengebied. De uitgangspunten van het Programma Buitengebied worden verankerd en nader uitgewerkt in de nieuwe Omgevingsvisie. In het Programma Buitengebied is op pagina 9 de samenhang geïllustreerd van de verschillende processen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

3.3.2 Functieveranderingsbeleid regio FoodValley 2016

Het functieveranderingsbeleid is opgesteld vanuit de samenwerking tussen de gemeenten in het Gelderse gedeelte van de FoodValley regio en de gemeente Putten. Het gaat om de gemeenten Nijkerk, Putten, Barneveld, Scherpenzeel, Ede en Wageningen. Via dit beleid willen de regiogemeenten de problematiek van leegstaande stallen in het agrarisch buitengebied aanpakken en de kwaliteit van het landelijk gebied versterken. In ruil voor sloop van agrarische gebouwen (sloopcompensatie) worden onder voorwaarden diverse nieuwe ontwikkelingen geboden, zoals bijvoorbeeld een nieuwe woning of ander type bedrijf.

In april 2008 is de "Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten" vastgesteld met regionale beleidsafspraken over hoe de betrokken gemeenten om willen gaan met het toenemende probleem van leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen. Het beleid stelt agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze te beëindigen. Daarnaast leidt het tot kwaliteitsverbetering in het buitengebied door de sloopverplichting van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing bij hergebruik/nieuwbouw ten behoeve van nieuwe woonfuncties of niet-agrarische bedrijfsfuncties. Dit regionale beleid is destijds tot stand gekomen als uitwerking van het provinciale functieveranderingsbeleid vanuit het Streekplan 2005. In 2012 is een "Nadere invulling" van de "Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten" opgesteld om een nadere uitwerking en aanvulling te geven van de beleidskaders en om in uitzonderingsgevallen maatwerk te kunnen toepassen in het verlengde van de beleidskaders.

Vanuit de ervaringen van de regionale coördinatiegroep functieverandering en jurisprudentie van de Raad van State is de wens ontstaan om de beide beleidskaders samen te voegen en te actualiseren. Dit heeft geresulteerd in het 'Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016'. Dit beleidsdocument is primair geen nieuw beleid. Wel wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om op een aantal onderwerpen enkele beleidsaanpassingen door te voeren. De beleidsuitgangspunten uit de voornoemde beleidskaders blijven in hoofdzaak in stand, evenals

de in dit beleid aangegeven waarborgen voor ruimtelijke kwaliteit zoals de landschappelijke inpassing en de verevening. De hoofdlijnen van de aanpassingen in het functieveranderingsbeleid 2016 zijn als volgt:

- Samenvoeging en actualisering van de beleidsdocumenten uit 2008 en 2012;
- Vereenvoudiging van de systematiek voor afroaming/korting van sloopmeters;
- Een toekomstbestendige en flexibele basissystematiek voor functieverandering naar wonen/werken, met onder meer het 'woningrecht' en het 'bedrijfsrecht' als basis voor functieverandering naar wonen en/of werken. Deze biedt de regio een tool/knop voor bijsturing op beleid (verhoging/verlaging van benodigde sloopmeters) zonder aanpassing van de systematiek;
- (Lichte) stijging van de benodigde compensatie van sloopmeters voor functieverandering naar wonen en werken om in te spelen op de trend en ontwikkeling dat meer agrarische bedrijven zullen stoppen en dat meer (voormalige) agrarische bebouwing vrijkomt.

3.3.3 Beleidsuitwerking functiewisselingswoningen Ede

In het Programma Buitengebied is de opgave geformuleerd om het functieveranderingsbeleid voor de realisatie van nieuwe woningen in het buitengebied nader uit te werken. Dit om de kwaliteit van het buitengebied te versterken en een verschuiving te weeg te brengen waarbij functiewisselingswoningen minder worden teruggebouwd op de locatie van het voormalig agrarisch bouwvlak zelf, en meer aan de randen van dorpen of buurtschappen. Deze mogelijkheid om het functieveranderingsbeleid nader uit te werken staat ook beschreven in het regionale beleid Functieverandering (hoofdstuk 6).

In de Beleidsuitwerking functiewisselingswoningen Ede, hetgeen door de gemeenteraad is vastgesteld op 19 april 2018 (inwerkingtreding 12 juni 2018), wordt voorzien in een regeling waarbij verplaatsing van de functiewisselingswoning naar randen van dorpen of buurtschappen het uitgangspunt is.

Het onderhavige plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van het functiewisselingsbeleid. Het perceel bevindt zich aan de dorpsrand van Harskamp, zodat de herbouw hier ook plaatsvindt. Voor de realisatie van de nieuwe woning worden sloopmeters ingezet; deels wordt agrarische bebouwing van het eigen erf gesloopt, en deels worden de in te zeggen meters elders gesloopt.

Op het perceel bevindt zich, naast de voormalige bedrijfswoning, 415 m² aan legale bebouwing. Omdat de meters uit een extensiveringsgebied komen wordt het aantal sloopmeters met 25% verhoogd (=103 m²). 150 m² van deze bebouwing wordt beschouwd als privébijgebouw (gebouwd of nieuw te bouwen) en valt daarmee buiten de berekening. Concreet zijn er op dit perceel dan 368 m² aan inzetbare sloopmeters aanwezig:

	Aantal sloopmeters in m ²
Legaal aanwezige bebouwing (exclusief woning)	415 m ²
Extensiveringsgebied (+ 25%)	103 m ² +
Aftrek bijgebouw (bij woonbestemming)	150 m ² -
Inzetbare sloopmeters	368 m²

Maatwerk nieuwe woonbestemming

Het sloopmeterbeleid gaat er vanuit dat bij iedere functiewisseling naar een woonbestemming minimaal 1290 m² aan sloopmeterinzet vereist is (1,5 m² per kubieke meter inhoud van de woning, en 300 m² voor het woonrecht). Dit leidt tot een woning met een inhoud van 660 m³.

Het plan gaat echter uit van een woning van 350 m² (de standaardmaat voor een kleine(re) woning in het buitengebied), in combinatie met behoud en renovatie van de bestaande woning op het perceel. Reden voor dit type woning is de woonwens van de huidige eigenaren, in combinatie met de financiële mogelijkheden voor herontwikkeling van het perceel. Het behoud

van de cultuurhistorische waarde van de huidige woning en het perceel als ensemble - door middel van renovatie van de bestaande woning en een goede inpassing van de nieuwbouw - is van dusdanige toegevoegde waarde, dat maatwerk acceptabel is.

De totale inzet van sloopmeters bedraagt 825 m². Het bestaat uit 300 m² ten behoeve van een woonrecht, conform het reguliere beleid. Daarnaast wordt 1,5 m² per kubieke meter inhoud van de nieuwbouwwoning gerekend. Dit betekent dat er nog 825 - 368 = 457 m² aan sloopmeters moet worden aangekocht. Voor de aankoop van deze sloopmeters is reeds een overeenkomst gesloten.

De renovatie van de bestaande woning geldt als belangrijke onderbouwing voor de medewerking aan deze ontwikkeling. Om die reden wordt - middels een voorwaardelijke verplichting - de renovatie van de woning als uitgangspunt vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt de maximale inhoudsmaat van de nieuw te bouwen woning uiteraard gemaximaliseerd op 350 m³.

3.3.4 Cultuurhistorie

3.3.4.1 Erfgoedverordening Ede (2012)

De Erfgoedverordening bevat onder andere bepalingen ten aanzien van het gebruik en verstoringen van een beschermd gemeentelijk monument. 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. In de Erfgoedverordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van de uitvoering van archeologisch onderzoek in de gemeente.

3.3.4.2 Erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede' (2018)

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

3.3.4.3 Nota 'Archeologie in evenwicht' (2012)

In 2012 werden in de gemeentelijke nota 'Archeologie in Evenwicht' beleidsregels opgenomen met betrekking tot de omgang met archeologie in het proces van ruimtelijke planvorming. Het gemeentelijk archeologiebeleid maakt inmiddels integraal onderdeel uit van het gemeentelijk erfgoedbeleid, dat in 2018 in de erfgoednota is vastgelegd. In de erfgoednota zijn echter geen wezenlijke wijzigingen in genoemde archeologische beleidsregels aangebracht.

De zorg voor archeologie heeft de afgelopen jaren een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke ordening. De gemeente blijft wettelijk verplicht bij het bestemmen van grond rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. De gemeente heeft de eigen - in landelijke wetgeving geboden - beleidsruimte benut door vrijstellingen van archeologisch onderzoek te definiëren en archeologieregels in bestemmingsplannen op eigen wijze in te vullen en te motiveren. Dit heeft een verruiming (versoepeling) van de in landelijke erfgoedwetgeving vastgelegde ondergrenzen tot gevolg gehad.

De erfgoednota vormt, samen met de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

3.3.4.4 Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) (2013)

De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoedbeleid. 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 onderstaande afbeelding). Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 6.

In paragraaf 4.7 en 4.8 worden de archeologische en 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 archeologische en cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt. Tot slot wordt toegelicht op welke wijze de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden in dit bestemmingsplan worden geborgd.

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. Deze kaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

3.3.5 Groenbeleid

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de “belangrijke bomen”. Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. De kaarten opgesteld in de Visie Openbare Ruimte vormen hiervoor de basis. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waarop zich de hoofdgroen- en wijkgroenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden.

In de zomer van 2016 is de Visie Openbare ruimte vastgesteld. Hierin is de globale visie voor de inrichting van de openbare ruimte neergelegd, zijn globale spelregels voor burgerparticipatie omschreven en zijn de (te verwachten) opgaves voor de gemeente Ede op het gebied van openbare ruimte in kaart gebracht.

In de Stadsvisie spelen duurzaamheid en een gezonde leefomgeving een belangrijke rol, maar ook klimaatadaptatie. Bomen en groen zijn van essentieel belang voor een gezonde leefomgeving. In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om hieraan bij te dragen. Groen wat binnen een plangebied ten behoeve van ontwikkeling verdwijnt dient daarnaast binnen het plangebied zoveel mogelijk gecompenseerd worden.

3.3.6 Woonvisie

De eind 2015 vastgestelde ‘Woonvisie Ede 2030’ 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 scoort goed op spoor 1 (onderdeel van het woningbouwprogramma), spoor 6 (in nabijheid van dorpse voorzieningen zoals winkels en maatschappelijke voorzieningen), spoor 7 (woning aan de rand van het dorp in een groene omgeving) en spoor 8 (toevoegen bijzonder woonmilieu dat diverse nieuwe doelgroepen kan aanspreken).

3.3.7 Programma Biodiversiteit

Het Programma Biodiversiteit is op 21 maart 2019 vastgesteld en geeft doelen voor herstel, behoud en versterking van biodiversiteit. De visie op biodiversiteit heeft betrekking op de volgende onderdelen:

- In Ede maakt biodiversiteit een essentieel onderdeel uit van het natuurlijk kapitaal. Het vormt de basis voor een gezonde leefomgeving en een gezond en duurzaam voedselsysteem.
- Bijzondere planten en dieren hebben in Ede een leefomgeving waar ze zich kunnen handhaven en uitbreiden.
- De ecosystemen van alle landschappen functioneren als schakels in een ketting en vormen zo een waardevol sie-raad van onze gemeente.
- In Ede zijn veel mensen zich bewust van de waarde en het belang van biodiversiteit
- Bij ruimtelijke ontwikkeling wordt het aspect biodiversiteit vanaf de start integraal meegenomen.
- Inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties voelen zich verbonden om samen de natuurwaarden te beschermen en te versterken.

Eén van de doelen richt zich op het natuurinclusief ontwerpen als integraal onderdeel van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit doel wordt geborgd in de toetsing van omgevingsvergunningen.

3.4 Conclusie beleid

In dit hoofdstuk is het relevante beleid beschreven van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Ede. De ontwikkeling past binnen deze beleidskaders.

4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten relevante aspecten in beeld worden gebracht. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. In onderstaande paragrafen wordt op de verschillende thema's ingegaan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Beleid/regelgeving

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

4.2.2 Beschouwing plansituatie

4.2.2.1 Niet agrarische bedrijvigheid

Ten westen van het plangebied zijn aan de Dorpsstraat te Harskamp detailhandel en bedrijfsfuncties gelegen. De mogelijkheden voor deze functies worden op milieugebied al grotendeels beperkt door de nabijgelegen woningen, die dichterbij zijn gelegen dan de beoogde woningbouw in het plangebied. Hiervoor geldt dat de nieuwe woningbouw de rechten van de bestaande bedrijfsfuncties niet schaadt. Ten opzichte van de detailhandelbestemming van de Dorpsstraat 28 geldt een richtafstand van 10 meter voor een woning in een gemengd gebied. Deze richtafstand wordt gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de detailhandelbestemming ten opzichte van de nieuw te bestemmen woonfunctie en rekeninghoudend met vergunningsvrije uitbreidingsmogelijkheden voor de nieuwe woonfunctie. Het betreft een gemengd gebied vanwege de verschillende functies die aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied. Aan de richtafstand van 10 meter wordt ruimschoots voldaan. Hierdoor kan voor de beoogde woningbouw worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

De milieuvergunning voor de opslag en verkoop van LPG bij het tankstation aan de Dorpsstraat in Harskamp is ingetrokken. Een nieuwe vergunning daarvoor is niet aannemelijk. Overige bedrijfsbestemmingen liggen verder weg en worden eerder beperkt door de al bestaande bestemmingen.

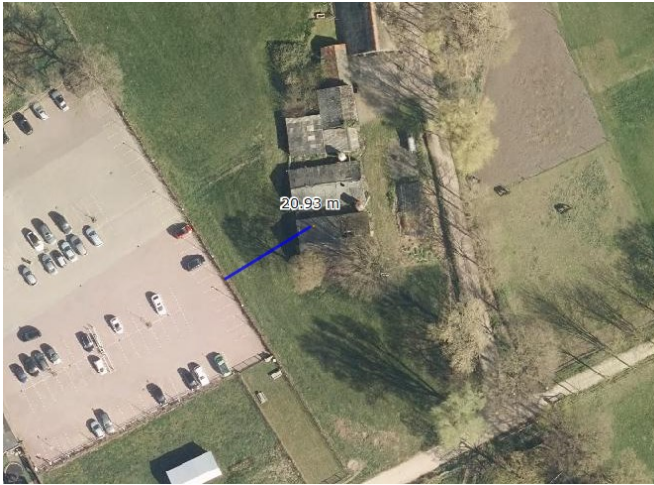


Fig 3. Afstand tot parkeerplaats detailhandelslocatie

4.2.2.2 *Geur veehouderijen*

Er is enerzijds getoetst of ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Uitgangspunt voor de toetsing zijn de normen en afstanden zoals die in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. Veel bedrijven hebben geen omgevingsvergunning milieu meer nodig maar vallen onder algemene milieuregels zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aangezien de geurnormen uit de Wgv vrijwel één op één zijn overgenomen in het Activiteitenbesluit, kunnen bedrijven die onder dit besluit vallen ook gewoon worden meegenomen in de Wgv-toets.

Met dit wijzigingsplan wordt een nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd. De wat verder op liggende agrarische bedrijven worden door deze wijziging van het bestemmingsplan niet meer belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan. Omdat het een voormalige agrarisch bedrijf betreft, is enkel een afstand van 50 meter voldoende. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat bij woningen in het buitengebied is de geurbelasting van omliggende veehouderijen veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen. De achtergrondbelasting op de nieuwe bestemming 'wonen' is goed te noemen, omdat het aangrenzend aan de bebouwde kom van Harskamp is gelegen. Agrarische bedrijven moeten bij de bebouwde kom voldoen aan een lagere (geur)norm dan voor het buitengebied en liggen op circa 200 m afstand en verder.

4.2.3 **Conclusie**

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 **Hoogspanningslijnen**

4.3.1 **Beleid/regelgeving**

Magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker zijn dan 0,4 microtesla. De overheid adviseert daarom gemeenten, provincies en netbeheerders om rond die hoogspanningslijnen preventief een zone in te stellen die vrij blijft van dergelijke bebouwing. Dit geldt voor situaties waarin nieuwe gevoelige functies in de buurt van een bovengrondse hoogspanningslijn worden

gebouwd of nieuwe hoogspanningslijnen bij bestaande gevoelige functies worden gerealiseerd. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) ondersteund bij het ontwikkelen van dit beleid.

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

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

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

4.3.2 Beschouwing plansituatie

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

4.3.3 Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen vormt geen belemmering voor dit plan.

4.4 Bodem

4.4.1 Beleid/regelgeving

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

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

de bouwverordening en de nota Bodembeheer is deze vrijstellingsregeling opgenomen voor de toetsing van bouwvergunningen en voor de toetsing van ruimtelijke plannen, zoals bestemmingswijzigingen.

4.4.2 Situatie plangebied

De bodem van de locatie is verdacht voor bodemverontreinigingen vanwege het gebruik als agrarisch erf en de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. De bestemming betreft een (bodem)gevoelig gebruik.

Voor de omgevingsvergunning van de nieuwbouw en de bestemmingswijziging is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 gecombineerd met een verkennend asbest-in-bodemonderzoek conform NEN 5707 nodig.

4.4.2.1 Niet gesprongen explosieven

Het terrein is niet verdacht zijn voor gedumpte conventionele explosieven (CE).

4.4.2.2 Bodemverontreiniging

In verband met de voorgenomen bestemmingswijziging en nieuwbouw van een woning is in 2019 een verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (rapport 6 januari 2020).

Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat

1. in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en PCB's aanwezig zijn.
2. in de ondergrond geen verhoogde gehalten aanwezig zijn.
3. in het grondwater een licht verhoogde gehalte aan chroom en matig verhoogd gehalte aan zink aanwezig zijn.
4. in en op de bodem zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

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

4.4.3 Conclusie en aanbevelingen

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

4.5 Water

4.5.1 Beleid/regelgeving

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

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

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen. Percelen die, gerekend vanaf de kadastrale perceelsgrens, op 40 m van de gemeentelijke riolering liggen zijn verplicht aan te sluiten. In grote delen van het buitengebied heeft de gemeente hiervoor zogeheten drukriolering liggen. Percelen die op een grotere afstand liggen moeten een individuele zuiveringsvoorziening (IBA)

aanleggen, die voldoet aan de wettelijke eisen vastgelegd in het Besluit lozing afvalwater huishoudens en de bijbehorende Regeling lozing afvalwater huishoudens. Op basis van doelmatigheid kan hier in bepaalde gevallen van afgeweken worden.

Op grond van artikel 3.5 lid 1 dient de perceelegeenaar het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Het gemeentelijk drukriool en IBA's zijn niet geschikt voor de verwerking van hemelwater. Hierop kan alleen huishoudelijk afvalwater en gelijkwaardig worden afgevoerd.

4.5.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, watergangen of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied. Het gebied ligt in de rand van de grondwaterfluctuatietoneel. In dit geval liggen er al watergangen in het gebied die bij hogere grondwaterstanden het teveel aan water kunnen afvoeren.

Rondom het perceel liggen C-watergangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe. Indien wijzigingen plaatsvinden aan de watergangen die op de Legger staan dient hiervan een melding te worden gedaan bij het waterschap dan wel een keurvergunning te worden aangevraagd, tenzij kan worden voldaan aan Algemene regels van de Keur.

De sloop en nieuwbouw op het perceel hebben geen fysieke consequenties voor de watergangen en vormen daarom geen belemmering voor het plan.



Fig 4. C-watergangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten. Nieuwe bebouwing op het perceel moet het huishoudelijk afvalwater hiervan ook op de drukriolering afvoeren. Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangen. Door de sloop en nieuwbouw is er sprake van een afname van de verharding op het perceel. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

4.5.3 Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.6 Ecologie/natuur

4.6.1 Wet natuurbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen is de natuurwetgeving relevant. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Onlangs zijn drie wettelijke regimes samengevoegd tot één nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Vergelijkbaar met het oude wettelijke regime maakt de nieuwe Wet natuurbescherming onderscheidt in gebieds-, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. De gebiedsbescherming was voorheen met name gereguleerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de soortenbescherming vond zijn grondslag in de oude Flora- en faunawet.

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

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en is gericht 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.

4.6.1.1 Wet natuurbescherming, onderdeel Soortenbescherming

Vergelijkbaar met de oude Flora- en faunawet (april 2002) richt de Wet natuurbescherming zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven.

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*).

4.6.1.2 Wet natuurbescherming, onderdeel 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 instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend 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.

Stikstof

Een van de aspecten die een effect kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden is stikstofdepositie. De Nederlandse wet- en regelgeving voor stikstofdepositie vloeit voort uit de Wet natuurbescherming. De wetgever heeft in dit verband de volgende wet- en regelgeving tot stand gebracht:

- de Wet natuurbescherming, hoofdstuk 2.
- het Besluit natuurbescherming, hoofdstuk 2, op grond waarvan de vergunningplicht niet geldt indien grenswaarden voor een melding van toepassing zijn;
- de Regeling natuurbescherming, waarin naast de regels die gelden ten aanzien van bepaling, reservering en toedeling van ontwikkelingsruimte onder meer de lijst van prioritaire projecten is opgenomen.

Stikstofdepositie vormt al jarenlang een knelpunt bij de besluitvorming over plannen en projecten, omdat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstofdepositie een probleem is voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in die gebieden. De natuurwetgeving beoogt een oplossing te bieden voor dit probleem. Het doel is het beschermen en ontwikkelen van kwetsbare, voor stikstof gevoelige natuur, terwijl tegelijkertijd economische ontwikkelingen mogelijk blijven. In het kader van het Programma Aanpak Stikstof zijn hiertoe maatregelen genomen die leiden tot een afname van stikstofdepositie (bronmaatregelen) en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden (herstelmaatregelen). Op termijn is het doel met deze gebied specifieke maatregelen in de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in Natura 2000-gebieden en in de tussenliggende tijd in het voorkomen van verslechtering.

4.6.1.3 Wet natuurbescherming, onderdeel Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden 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.

4.6.2 Provinciaal beleid

Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsvisie en -verordening gebieden aangewezen ter bescherming en versterking van de ecologische structuren.

In het *Gelders Natuurnetwerk* geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Onder voorwaarden is een bepaalde uitbreiding van bestaande functies toegestaan. Geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN toegestaan, ook geen externe effecten. 'Nee, tenzij'-toets.

De *Gelderse Groene Ontwikkelingszone* is een gebied waar partners en partijen juist worden uitgenodigd om actief 'groene' doelen mee te helpen realiseren. Er is in dit gebied ruimte voor de verdere ontwikkeling van bestaande en bij het gebied behorende bedrijvigheid of bewoning. Daarbij maakt de provincie onderscheid tussen de mate waarin partijen worden gevraagd om een extra bijdrage te leveren aan dit gebied. De provincie wil met haar beleid voor deze zone zo duidelijk mogelijke spelregels hanteren die recht doen aan de doelen in dit gebied.

4.6.3 Gemeentelijk beleid

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

4.6.4 Situatie plangebied

4.6.4.1 Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

In oktober 2019 heeft er ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Uit het onderzoek is het volgende gebleken: Er zijn geen beschermde soorten of verblijfplaatsen aangetroffen. Specifiek is gezocht naar (potentiële) verblijfplaatsen van steenuil, kerkuil, huismus, marters en vleermuizen. Er zijn geen sporen als poepresten, braakballen, veren of nesten gevonden. De te slopen gebouwen zijn niet geschikt als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. De kapschuur is wellicht geschikt voor de gewone grootoorvleermuis (niet aangetroffen) maar blijft behouden. Het is niet onmogelijk dat diverse soorten vogels broeden in of direct rond het plangebied. Alle broedende vogels zijn beschermd. Bij aanvang van de werkzaamheden in het broedseizoen verdient het daarom aanbeveling om vanuit de zorgplicht het gebied voorafgaand aan de werkzaamheden nogmaals te controleren op mogelijke verblijfplaatsen. Als broedende vogels aanwezig zijn moet worden gewacht tot de jonge vogels zijn uitgevlogen.

Er geldt een vrijstelling voor de algemeen beschermde soorten (Omgevingsverordening Gelderland). Overigens blijft de algemene zorgplicht altijd van kracht. Het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

4.6.4.2 Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Het plangebied ligt op ca. 550m van Natura2000-gebied Veluwe. Het betreft een voormalige rundveehouderij. De nieuwe situatie betreft een vrijstaande woning (gasloos). Uit een Aeriusberekening (op basis van 7,4 mvt/etmaal) is geen depositie berekend hoger dan 0.00 mol/ha/jaar.

Ook andere externe effecten zijn niet te verwachten gezien de afstand tot het Natura 2000 gebied en de beperkte ontwikkeling die er plaats vindt.

Aanvullend onderzoek of een vergunning Wet natuurbescherming is niet nodig.

4.6.4.3 Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Het onderdeel houtopstanden is niet van toepassing aangezien er geen houtopstanden worden verwijderd die aan de eisen van dergelijke houtopstanden voldoen.

4.6.4.4 GNN en GO

Het plangebied ligt ongeveer op 550 meter van het GNN. Er zijn geen effecten te verwachten op het GNN. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

4.6.4.5 Programma Biodiversiteit

Er is voor dit plan een natuurinclusief plan opgesteld waar men name rekening is gehouden met het versterken van het leefgebied van de steenuil en de vleermuizen. Door de aanplant van groene elementen en het ophangen van kasten voor de steenuil en voorzieningen voor verschillende soorten vleermuizen is er een natuurinclusief ontwerp gemaakt dat voldoet aan de doelstellingen van het programma biodiversiteit. De natuurinclusieve maatregelen zijn ook opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan, dat als voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels is verwerkt (zie ook figuur 2).

4.6.5 Conclusie

Mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen vormt de Wet natuurbescherming en de omgevingsverordening van de Provincie Gelderland geen belemmering en voldoet het plan aan de doelstellingen van het Programma Biodiversiteit.

4.7 Archeologie

4.7.1 Beleid/regelgeving

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

De archeologienota uit 2012 stoelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijzigingen heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

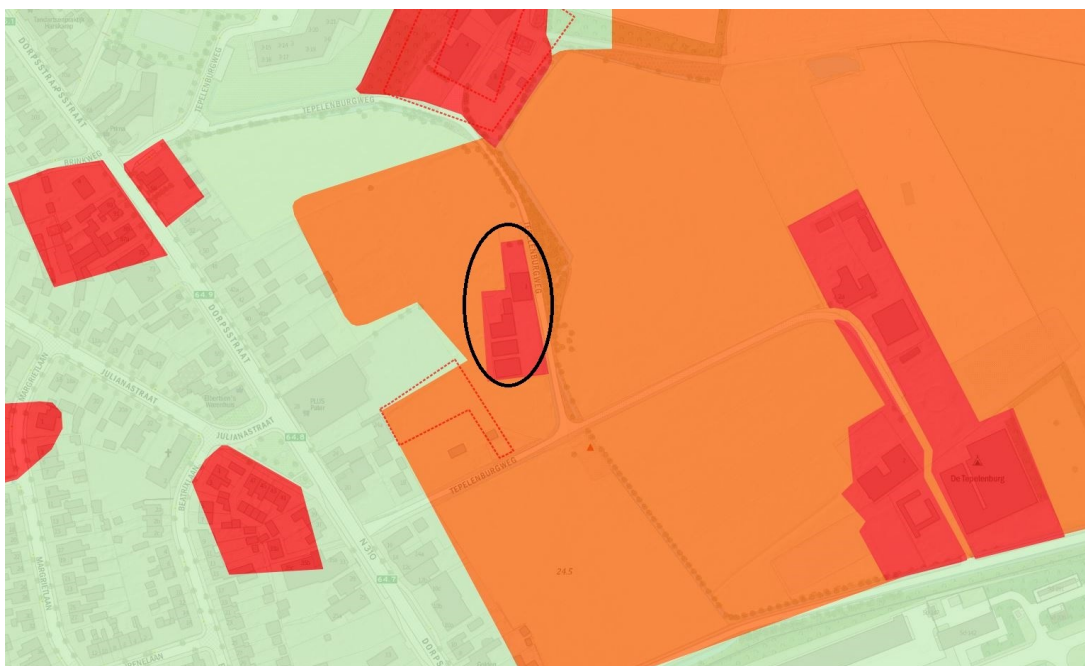
Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota uit 2012 is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

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

4.7.2 Situatie plangebied

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De oranje kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis.

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



Figuur: Plangebied op CHW, kaartblad archeologie

Ten zuidwesten van het plangebied is in 2016 een booronderzoek uitgevoerd. Hier was de bodem verstoord.

Ten noorden van het plangebied is in 2018 een booronderzoek en vervolgens een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Hier kwam geen behoudenswaardige vindplaats uit.

Er staan op het terrein een aantal schuren die gesloopt zullen worden. Uit de tekening bij vergunning met kenmerk WM-01-036 uit 2001, blijkt dat de schuren maar gedeeltelijk diept gefundeerd zijn. De locatie van de woning is gesitueerd op een voormalige schuur die niet diep is gefundeerd. Op basis hiervan kan nog niet worden uitgesloten dat er nog archeologische waarden in de grond aanwezig zijn.

4.7.3 Conclusie

Gelet op de bekende archeologische waarden in de directe omgeving van het plangebied en de archeologische verwachting conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede is de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog. Om te voorkomen dat eventueel archeologische waarden onevenredig verstoord worden bij een ontwikkeling, is een dubbelbestemming archeologie in het huidige bestemmingsplan opgenomen. Op basis van bovenstaande zullen deze regels van toepassing blijven in het gewijzigde bestemmingsplan. Voor bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Aan een vergunningverlening kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden.

4.8 Cultuurhistorie

4.8.1 Beleid/regelgeving

In hoofdstuk 3 is ingegaan op de relevante regelgeving inzake cultuurhistorie. 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.

De cultuurhistorische waardenkaart vormt de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

“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.”



Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

In het navolgende wordt deze historisch-ruimtelijke analyse beschreven, waarbij de cultuurhistorische waarden in en nabij het plangebied worden geduid. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.8.2 Cultuurhistorische analyse

4.8.2.1 Ontwikkelingsgeschiedenis

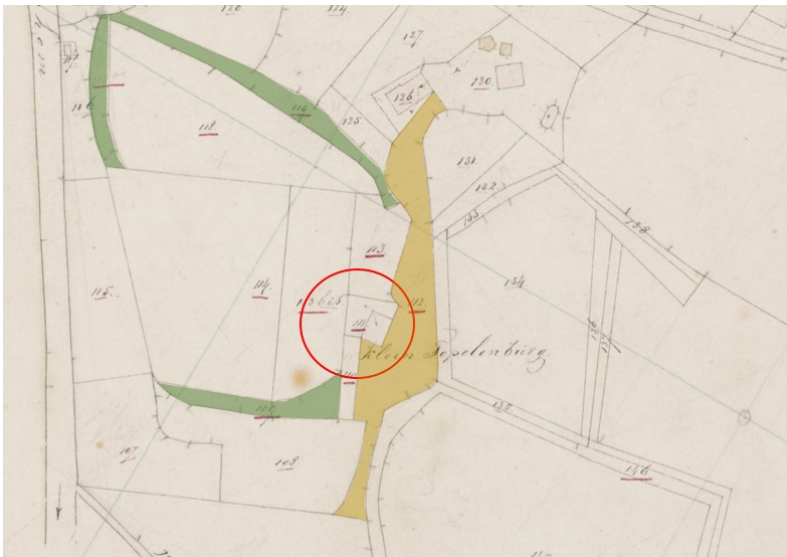
Uit een kaart van het goed Tepelenburg, die in 1649 werd vervaardigd door de cartograaf Nicolaes van Geelkercken blijkt, dat op de plek van de huidige boerderij Tepelenburg 4 een voorganger heeft gestaan. Bij die boerderij stond een bijgebouw, vermoedelijk een schuur of hooiberg. De Tepelenburgweg is 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. Op het moment dat de kaart werd vervaardigd, was de boerderij Tepelenburg 1 nog niet gebouwd.



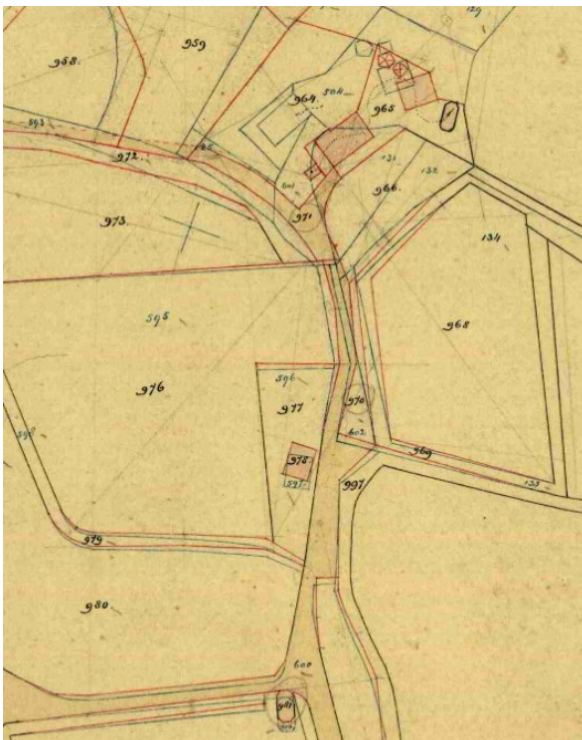
Kaart van 'het goed Tepelenburg onder Harskamp met aangrenzende landerijen', in 1648 vervaardigd door cartograaf Nicolaes van Geelkercken (bron: Gelders Archief, identificatienummer 0124 Hof van Gelre en Zutphen, 5243-1648-27-0002). De locatie van het later gestichte erf Klein Tepelenburg is aangeduid met een rode cirkel.

Op het kadastraal minuutplan 1811-1832 is de brink nog duidelijk herkenbaar. Aan de zuidwestzijde 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. Het betreft de locatie van de huidige boerderij Tepelenburgweg 1. De naam 'Klein Tepelenburg' duidt er op dat dit eigendom een afsplitsing vormt van de boerderij 'Groot Tepelenburg' (Tepelenburgweg 4). De boerderij is gebouwd langs de oostelijke perceelsrand van een omheinde akker ('Den Brinck Camp'), direct aan de brink. Oorspronkelijk zal op deze locatie een houtwal hebben gelegen, om te voorkomen dat vee vanaf de brink de naastgelegen akker op zou lopen. Op onderstaand fragment van het kadastraal minuutplan zijn de gedeelten van de toenmalige houtwal met een groen vlak aangeduid. De situering en oriëntatie van de nieuw gestichte boerderij hield verband met het functionele gebruik: het vee kon op deze manier vanaf de zuidelijk gelegen heidevelden via de brink naar de deel van de boerderij worden geleid. Dit verklaart waarom het woongedeelte van de huidige boerderij zich aan de noordzijde bevindt en het bedrijfs gedeelte aan de zuidzijde.



Kadastraal minuutplan 1811-1832, Otterlo, sectie A, blad 05 (MIN05132A05). De brink is met een bruin vlak weergegeven, de engwal langs akker 'Den Brink Camp' groen. De locatie van de boerderij Klein Tepelenburg (Tepelenburgweg 1) is rood omcirkeld.

Op een kadastrale hulpkaart uit 1884 is ter plekke van de boerderij Tepelenburg 1 een correctie weergegeven. Gelet op de vele wijzigingen die op deze kaart zijn opgenomen is de locatie van de boerderij destijds vermoedelijk nauwkeuriger ingetekend op basis van veldwerk. Uit oude topografische kaarten blijkt dat bij de boerderij omstreeks 1900 al bijgebouwen stonden. Volgens het bouwarchief van de gemeente Ede is de boerderij in de jaren vijftig van de vorige eeuw gedeeltelijk vernieuwd. Ook werden in die periode enkele kippenhokken aan het erf toegevoegd. De karenschuur werd in de jaren zestig vernieuwd en in de jaren zeventig werd een fokzeugenschuur gebouwd.



Kadastrale hulpkaart Otterlo, OTL02, sectie A, perceelnummer 977, archiefnummer 50A, datering 1880 (bron: Archiefviewer Kadaster).

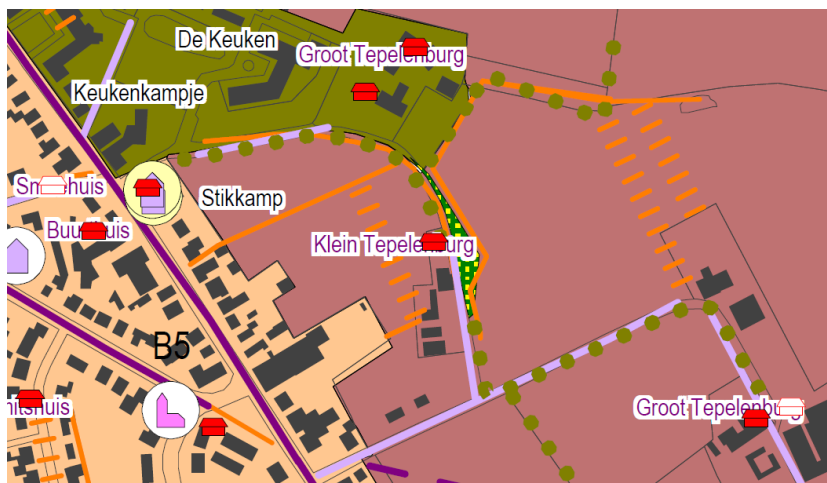
4.8.2.2 Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorisch waardevol gebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de eng die ten oosten van de dorpskern Harskamp ligt. In het vigerend bestemmingsplan 'Agrarisch buitengebied' (vastgesteld 23 juni 2011) is voor de gronden binnen het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde' van kracht. De gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor het behoud, versterking en ontwikkeling van cultuurhistorische landschapswaarden.

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen in de directe omgeving van het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om de brink aan de oostzijde van het erf (groen-gele vlak), de Tepelenburgerweg (licht paarse lijn), diverse historische kavelgrenzen (oranje lijnen) en historische groenstructuren (groene bolletjeslijnen). Groot Tepelenburg en Klein Tepelenburg staan aangeduid als historische erven (rood symbool).



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

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

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

4.8.3 Effecten van het plan op de aanwezige en/of te versterken cultuurhistorische waarden

De planlocatie ligt in een gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde (Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1). Bij ruimtelijke ontwikkelingen vormt behoud en versterking van cultuurhistorische waarden een belangrijke randvoorwaarde. Onderhavig plan voorziet in de handhaving van de negentiende-eeuwse boerderij Klein Tepelenburg en een latere gerealiseerd karschuur. Daarmee voldoet het planvoornemen aan de randvoorwaarde die verbonden is aan de ligging in Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1. Vanuit cultuurhistorisch perspectief wordt de renovatie van de boerderij met karschuur toegejuicht, daar de ontwikkelingsgeschiedenis van dit agrarisch gebied hiermee afleesbaar blijft.

De nieuwe bebouwing op het erf zal zodanig gepositioneerd worden, dat het bedrijfsgedeelte van de boerderij blijft grenzen aan een open ruimte met halfverharding. Daarmee wordt een waardevolle karakteristiek van het erf gerespecteerd. Door het erf als langgerekte en open ruimte te behouden blijft ook de brink als historische structuur herkenbaar. De nieuwe woning en het bijgebouw krijgen het karakter van agrarische bijgebouwen die door maat, schaal en vormgeving ondergeschikt zijn aan de bestaande boerderij. Daarmee blijft de historisch-

ruimtelijke inrichting van het erf Klein Tepelenburg beleefbaar. Ook met de aanleg van nieuwe groenelementen (houtsingel, boomgaard, solitaire bomen en scheerhaag) wordt aangesloten bij de identiteit van de plek. Met het planvoornemen wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het behoud en de versterking van de Harskamper Eng.

4.8.4 Conclusie

Vanuit Cultuurhistorie wordt het planvoornemen positief beoordeeld. Daarnaast wordt geadviseerd om de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde' uit het vigerend bestemmingsplan over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

4.9 Geluid (weg- en railverkeerslawaai)

4.9.1 Beleid/regelgeving

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

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond 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 woningen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg of spoorweg respectievelijk 63 en 68 dB.

4.9.2 Situatie plangebied

Dit plan maakt de realisatie van één nieuwe woningen binnen de geluidszone van de Dorpsstraat en de Tepelenburgweg mogelijk. Daarom is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder aan de orde.

Gezien de grote afstand tussen het plangebied en de Dorpsstraat (meer dan 120 meter), de afschermende bestaande bebouwing langs de Dorpsstraat en de lage verkeersintensiteit op de Tepelenburgweg (zandweg) kan op voorhand worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de voorkeurswaarde zal worden voldaan. Nader onderzoek is niet nodig.

4.9.3 Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor dit plan.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Beleid/regelgeving

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

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

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

4.10.2 Beschouwing plansituatie

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied wordt netto één woning 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.

4.10.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Beleid/regelgeving

Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan

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 2017 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein of tenminste binnen het plangebied wordt opgelost. De openbare ruimte in de omgeving van het plangebied 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

In het parkeerbeleidsplan zijn tevens de verkeersgeneratie per functie weergegeven.

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.

Fietsbeleid

Ede gaat voor de fiets! Dat is verwoord in het gemeentelijke Fietsplan “van peloton naar kopgroep” (april 2016). In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Aandacht daarbij is het maken van een samenhangend, compleet en aantrekkelijk hoofdfietsnetwerk, het realiseren van doorfiets-snel-fietsroutes en een aantrekkelijk en verkeersveilig recreatief fietsnetwerk. Daarnaast is er aandacht voor fietsenstallingen en de verkeersveiligheid.

Ontwikkelingen binnen het plangebied mogen deze zaken niet beïnvloeden of in de weg staan en daar zal dan ook op getoetst worden.

Zandwegen

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

4.11.2 Beschouwing plansituatie

4.11.2.1 Bereikbaarheid

Het plangebied is te bereiken via de deels verharde maar grotendeel onverharde smalle Tepelenburgweg. De Tepelenburgweg zal niet worden verhard en ook niet breder worden gemaakt. Gezien de geringe intensiteiten is dit niet noodzakelijk. Tijdens de sloop en bouwactiviteiten zal hier rekening mee moeten worden gehouden en eventuele schade worden hersteld.

Fietsers zullen ook gebruik moeten maken van de onverharde weg, wat in sommige tijden van het jaar mogelijk minder comfortabel is. De afstand tot aan het verharde deel van de Tepelenburgweg en vervolgens naar de Dorpsstraat is beperkt tot ca 100m. Via de Dorpsstraat kan men in noordelijke of zuidelijke richting rijden via de aanwezige fietssuggestie stroken.

4.11.2.2 Parkeren

Men kan op eigen terrein voldoende voorzien in de eigen parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen. Hier hoeven geen speciale parkeervakken worden aangebracht, maar de ruimte moet wel open en daarmee beschikbaar blijven. Parkeren op de zandweg is niet mogelijk, omdat daarmee de doorgang wordt geblokkeerd. Gelet op de ruimte op het eigen perceel, is dit ook niet aan de orde.

4.11.3 Conclusie

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4.12 Externe veiligheid

4.12.1 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.

4.12.2 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.

4.12.3 Beschouwing plansituatie

Ten zuiden van het plangebied is er op basis van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 (vastgesteld 30 juli 2012) sprake van 'veiligheidszone-LPG' in verband met de aanwezigheid van een LPG-vulpunt voor het LPG-tankstation aan de Dorpsstraat 10 te Harskamp. Binnen deze veiligheidszone zijn kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet toegestaan (waaronder woningen). De veiligheidszone ligt voor een klein gedeelte over het plangebied, maar de beoogde woningen in het plangebied liggen buiten de veiligheidszone. Dit betekent tevens dat de woningen liggen buiten het invloedsgebied van het LPG-vulpunt waarbinnen het groepsrisico moet worden verantwoord. Inmiddels is de verkoop van LPG gestaakt. De gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-LPG' wordt daarom niet meer opgenomen op de verbeelding van dit plan.

Nader onderzoek naar externe veiligheidsrisico's is niet nodig. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden verder geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

4.12.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.13 Veiligheid

4.13.1 Beleid/regelgeving

Conform de wet- en regelgeving adviseert Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden bij ruimtelijke ontwikkelingen over gezondheid, (externe) veiligheid en de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

In de *Wet veiligheidsregio's*, met het daarbij horende *Besluit veiligheidsregio's*, worden eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is.

In de *Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid*, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen. Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het *Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan* hoofd- en subaanrijroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

4.13.2 Beschouwing plangebied

Fysieke veiligheid

Als het gaat de zelfredzaamheid en rampbestrijding dient in het kader van de basisbrandweezorg rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid en bluswatervoorziening(en) op bouwplanniveau en brandpreventieve zaken. Voor de uitgangspunten geldt de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland van november 2012. Afstemming en toetsing dient voorafgaand aan de vergunningsprocedure te worden uitgevoerd. Indien verkeersmaatregelen worden toegepast of gewijzigd waarvoor een verkeersbesluit vereist is, zal een afzonderlijk overleg met de korpschef van de politie moeten plaatsvinden.

4.13.3 Conclusie

Er bestaat geen bezwaar tegen het plan vanuit veiligheidsoogpunt.

4.14 Kabels en leidingen

De kabels en leidingen op het perceel zijn in kaart gebracht via een Klic-melding. Waar nodig worden kabel- en leidingtracés aangepast aan de nieuwe infrastructuur.

4.15 Energie/Duurzaamheid

4.15.1 Beleid

De gemeente Ede heeft een Routekaart naar Energieneutraal uitgestippeld. Doel is dat de gemeente in 2050 energieneutraal is en in 2030 halverwege deze route is. Dit betekent een

een stevige inzet op energiebesparing en een versnelling op de hoeveelheid lokaal opgewekte duurzame energie. Deze ambitie wordt onbereikbaar als nieuwe ontwikkelingen geen rekening houden met de opdracht tot energiebesparing en -opwekking. Vandaar dat voor het WFC via de Duurzaamheidsvisie stevig wordt ingezet op de energieopgave en dat deze in de uitwerking voor het gebied verder gaan dan de wettelijke energieeisen. Ook voor klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit en circulariteit zijn de vertrekpunten gedefinieerd en vatgelegd in de structuurvisie.

4.15.2 Beschouwing plansituatie

De nieuwe woning wordt, conform de geldende regelgeving hierover, gasloos gebouwd. Verder wordt zoveel mogelijk aandacht besteed aan duurzame bouw- en gebruikso oplossingen.

4.15.3 Conclusie

Vanuit het aspect Duurzaamheid bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

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 perceel Tepelenburgweg 1 in Harskamp is kadastraal bekend als 'gemeente Otterlo, sectie G, nr. 3154'. Het perceel is in particulier eigendom.

5.2.2 Planschade

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving is mogelijk sprake van eventuele schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (verder Wro), zogenaamde planschade. Er wordt met de initiatiefnemer een planschade-overeenkomst gesloten, waarmee initiatiefnemer zich verplicht tot vergoeding van eventuele schade die op grond van het genoemde artikel uit de Wro wordt geclaimd.

5.2.3 Kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 Wro) geldt voor gemeenten een verplichting om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien dit bestemmingsplan bouwmogelijkheden in de vorm van nieuwe woningen biedt. Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant etc.) verhalen.

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

De ontwikkeling van het voorliggende plan betreft particulier initiatief. De gemeente maakt geen andere kosten dan die in het kader van het maken van het bestemmingsplan. Alle kosten komen voor rekening van de aanvrager van de bestemmingsplanherziening en zijn - middels betaling van leges - voldaan.

Tevens is door initiatiefnemer reeds een overeenkomst gesloten in het kader van de aan te kopen sloopmeters.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plangebied is relatief solitair gelegen aan de rand van de kern Harskamp. De ontwikkeling op het perceel heeft geen significant effect op omliggende percelen. De dichtstbijzijnde woning ligt op meer dan honderd meter, en direct zicht op het plangebied vanuit woningen is zeer beperkt. De toevoeging van een woning op het perceel heeft daarmee geen invloed op (rechten van) derden. Het draagt bij aan verwezenlijking van het sloopmeterbeleid (en bijbehorende bouw in de dorpsranden) en behoud/renovatie van een cultuurhistorisch waardevol object.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de kaart en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend, bij werken met een standaard, is maatwerk noodzakelijk. Vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken en zijn opgenomen in het tweede gedeelte van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsmogelijkheden. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. Hieronder wordt een toelichting gegeven op de gekozen bestemmingen.

6.2 Bestemmingsplanregels

In een bestemmingsplan worden de bestemmingen die op de verbeelding zijn weergegeven voorzien van planregels. In de planregels behorend bij de bestemming is beschreven wat mogelijk is binnen de specifieke bestemming. Hieronder worden de planregels nader toegelicht.

6.2.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige planregels goed te kunnen hanteren.

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de maten (hoogten, oppervlaktes etc.) die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

6.2.2 Bestemmingsregels

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

Agrarisch

Binnen deze bestemming zijn in beginsel alleen grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven (intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven) zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Een aantal bestaande (legale) niet-agrarische nevenactiviteiten, die groter zijn dan de uitgangspunten uit het regiobeleid, zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Paardenhouderijen zijn ondergebracht bij deze bestemming met een specifieke aanduiding "paardenhouderij". Voor nevenactiviteiten worden in beginsel geen aanduidingen op de verbeelding opgenomen, omdat deze tot 350 m² via een afwijkings-bevoegdheid kunnen worden toegestaan. Slechts wanneer een nevenactiviteit groter is dan 350 m² wordt gewerkt met een specifieke aanduiding.

Wonen

Deze bestemming betreft de verschillende burgerwoningen binnen het plangebied, niet zijnde (agrarische) bedrijfswoningen. Het betreft hier het hoofdgebouw en eventueel aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen. In de planregels wordt een onderscheid gemaakt tussen 'woningen' en 'woongebouwen'. Een woning is bestemd voor de huisvesting van één huishouden (inclusief het bieden van mantelzorg). In de plan-regels zijn de maximale bouwmogelijkheden vermeld.

6.2.3 Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

Waarde - Archeologie

In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed. Het betreft de bestemming "Waarde – Archeologie 2".

Met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" worden gebieden beschermd met een hoge archeologische waarde. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.7. Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld Wonen) een omgevingsvergunning kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken, is de voorwaarde opgenomen dat er een archeologisch onderzoek moet worden ingediend bij de aanvraag om omgevingsvergunning, tenzij op voorhand duidelijk is dat dit niet noodzakelijk is. Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een vergunningstelsel opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden wordt niet verleend, indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde

De bestemming 'Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde' betreft eveneens een zogenaamde dubbelbestemming. De regeling heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van (cultuurhistorische) landschapswaarden. De specifieke waarden van het gebied is verwoord in paragraaf 2.3

6.2.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

In deze regels worden algemene uitgangspunten gegeven die gelden bij bouwactiviteiten.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling geeft aan in welke gevallen er in ieder geval sprake is van strijdig gebruik. Hier wordt onder andere een koppeling gelegd met de verleende vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1988 uit 2015.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn voorschriften gegeven om monumentale en waardevolle bomen te beschermen.

Algemene afwijkingsregels

In dit bestemmingsplan is een algemene regeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

Algemene wijzigingsbepalingen

Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen ten behoeve van het overschrijden van bestemmingsgrenzen en bouwvlakgrenzen.

Algemene procedurebepalingen

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

6.2.5 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

Bepalingen, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van terinzagelegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels. Het gebruik van de gronden en opstallen, dat afwijkt van de planregels in het nieuwe plan, kan onder overgangsrecht eveneens worden voortgezet.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

7 Inspraak en overleg

7.1 Participatietraject

Er is geen uitgebreid participatietraject gevoerd ten behoeve van het project. De impact op de omgeving is dusdanig beperkt, dat dit geen toegevoegde waarde heeft. Eventuele belanghebbenden worden via de reguliere wegen geïnformeerd.

7.2 Vooroverleg

In artikel 3.1.1 Besluit Ruimtelijke ordening is het wettelijk vooroverleg beschreven. De relevante vooroverlegpartners worden benaderd.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen voor eventuele zienswijzen. In deze periode is het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen. De zienswijzen worden samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de 'Nota Zienswijzen'.

Ten aanzien van het plan is één zienswijze ingediend. Met reclamant is contact geweest, waarbij is bezien hoe zorgen over het effect van de bestemmingsplanwijziging kunnen worden weggenomen. Dit heeft ertoe geleid dat in de zienswijzennota uitgebreid is ingegaan op de milieu(technische) impact van het plan, met name op de nabijgelegen supermarktlocatie. De verwachting is dat het bezwaar hiermee is weggenomen.

8 Handhaving

8.1 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.

8.2 Handhavingsprocedure

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

- Nadat een aanvraag om omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- Via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
- 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 of de overtreding in is 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 worden opgelegd of bestuursdwang worden toegepast.

9 Bijlagen

Toelichting

1. Beeldkwaliteitsparagraaf Nieuwe woning Tepelenburgweg 1, Harskamp juni 2020
2. Cultuurhistorische beschouwing d.d. 14 mei 2019
3. Hunneman Milieuadvies, Verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek, 6 januari 2020
4. Groenewold, Quicksan natuur Tepelenburgweg 1 Harskamp, 9 oktober 2019

Planregels

5. Landschappelijk inpassingsplan Tepelenburgweg 1