



TOELICHTING

**Bestemmingsplan
Harskamp, Dorpsstraat 28**

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1. AANLEIDING.....	3
1.2. LIGGING LOCATIE	3
1.3. GELDENDE BESTEMMINGSPLAN VERSUS NIEUWE BESTEMMINGSPLAN	4
1.4. PROCEDURE.....	6
1.5. LEESWIJZER.....	6
2. PLANBESCHIJVING	7
2.1. PLANMETHODIEK	7
2.2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	7
2.3. BESCHRIJVING ONTWIKKELING	7
3. BELEIDS- EN WETGEVINGSKADER.....	9
3.1. INLEIDING.....	9
3.2. RIJKSBELEID	9
3.3. PROVINCIAAL BELEID.....	12
3.4. GEMEENTELIJK BELEID.....	13
3.5. CONCLUSIE BELEID	16
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	17
4.1. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	17
4.2. BODEM.....	18
4.3. CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN (CE).....	20
4.4. WATER	20
4.5. ECOLOGIE.....	21
4.6. CULTUURHISTORIE	23
4.7. ARCHEOLOGIE	26
4.8. VERKEER EN PARKEREN	29
4.9. GELUID (WET GELUIDHINDER / VERKEERSLAWAAI)	29
4.10. LUCHTKWALITEIT	30
4.11. EXTERNE VEILIGHEID	31
4.12. (BRAND-)VEILIGHEID.....	32
4.13. GROEN	32
4.14. HOOGSPANNINGSLIJNEN, KABELS EN LEIDINGEN	34
5. UITVOERBAARHEID.....	36
5.1. ALGEMEEN	36
5.2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
5.3. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	36
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	38
6.1. INLEIDING.....	38
6.2. PLANSYSTEMATIEK	38
6.3. BESTEMMINGSPLANREGELS.....	38
7. HANDHAVING	42
7.1. ALGEMEEN	42
7.2. HANDHAVINGSPROCEDURE	42
8. BIJLAGEN	43

1. Inleiding

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



Luchtfoto ligging perceel

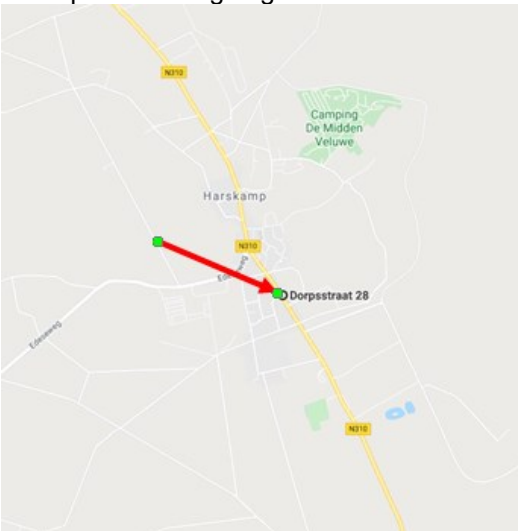
1.1. Aanleiding

Deze toelichting heeft betrekking op het verzoek dat is ingediend voor het uitbreiden van de supermarkt met een magazijn ten behoeve van opslag voor supermarkt (ook voor de online verkoop) aan de achterzijde van de Dorpsstraat 28 te Harskamp, ter plaatse van de percelen kadastraal bekend als gemeente Otterlo, sectie G, nummer 2600 en 2208.

Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan Bezemronde 3 Kernen en het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

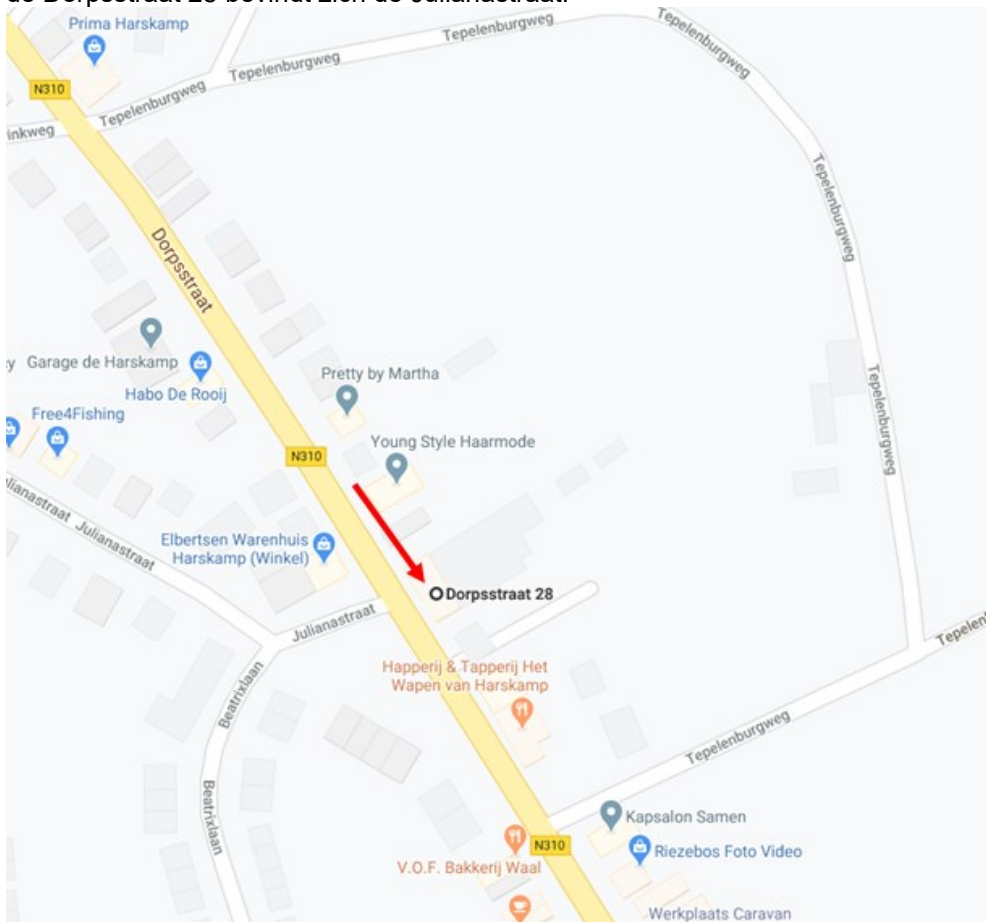
1.2. Ligging locatie

De supermarkt is gelegen in het oosten van de kern Harskamp.



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

Zowel aan de noord- als zuid- en oostzijde van plangebied is de Tepelenburgweg gelegen. Ten westen van de Dorpsstraat 28 bevindt zich de Julianastraat.

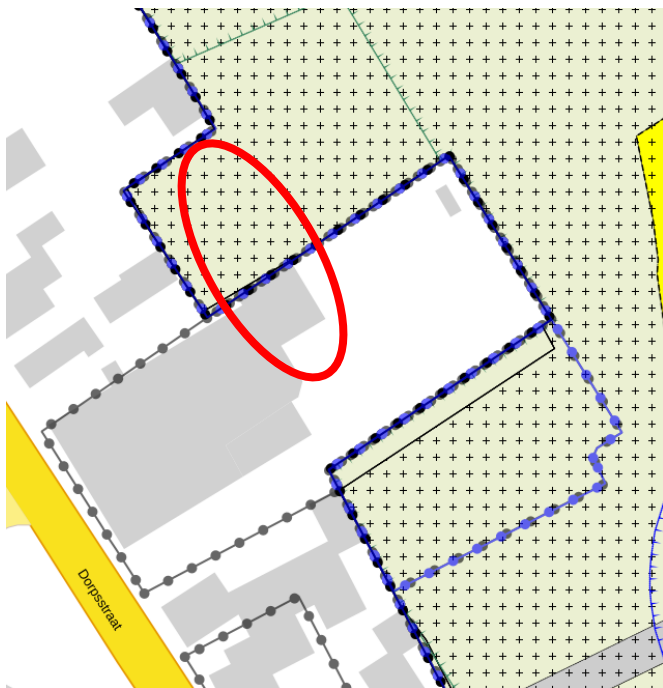


Ligging van de locatie binnen de wijk (bron: google.maps)

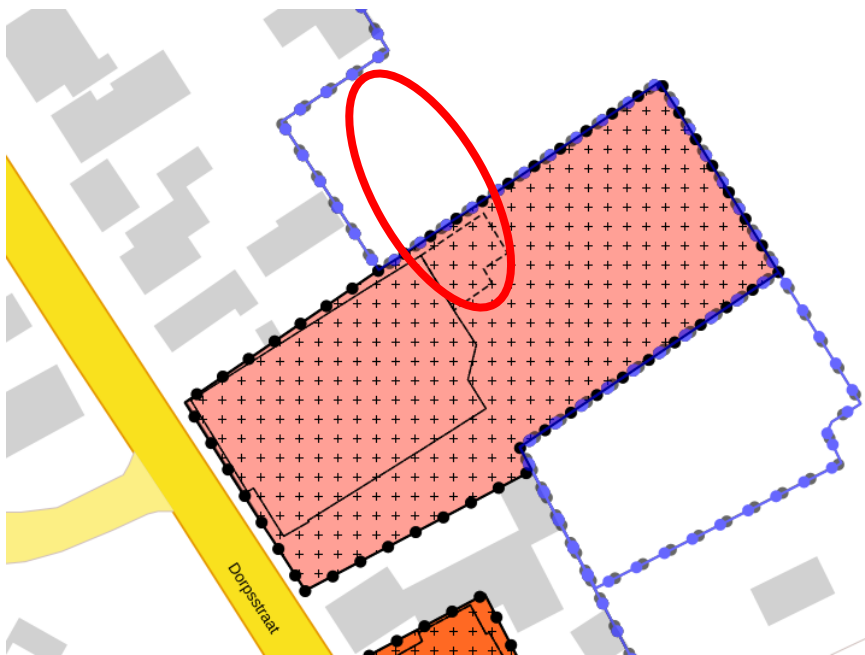
1.3. Geldende bestemmingsplan versus nieuwe bestemmingsplan

De betreffende locatie waar de uitbreiding van het magazijn ten behoeve van opslag (ook voor online verkoop) voor de supermarkt is voorzien, valt binnen twee verschillende bestemmingsplannen, namelijk: binnen het geldende bestemmingsplan Bezemronde 3 Kernen (vastgesteld 9 maart 2017) en het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 (vastgesteld 4 oktober 2012). In het bestemmingsplan Bezemronde 3 Kernen heeft de locatie waar het magazijn zal worden gerealiseerd de bestemming Detailhandel zonder bouwvlak, een klein gedeelte heeft de aanduiding bijgebouwen. In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het de bestemming Agrarisch, Waarde- Archeologie 2 en Waarde- Cultuurhistorische Landschapswaarde.

De uitbreiding van een magazijn ten behoeve van de supermarkt kan niet binnen deze bestemmingen worden gerealiseerd.



Verbeelding geldend bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 en ligging van de geplande uitbreiding magazijn (zie in rood aangegeven)



Verbeelding geldend bestemmingsplan Bezemronde 3, Kernen en ligging van de geplande uitbreiding van magazijn (zie in rood aangegeven)

Omdat het te realiseren bouwplan binnen twee verschillende bestemmingsplannen wordt mogelijk gemaakt, is er voor gekozen om het deel waarop de uitbreiding plaatsvindt en het deel waarop ook de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd te trekken bij het bestemmingsplan van de kernen. Dit is het meest logisch gelet op de functie die wordt mogelijk gemaakt, een detailhandelsfunctie is immers meer stedelijk georiënteerd.

1.4. Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners.

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken. Hierover is gepubliceerd in Ede Stad, de Staatscourant en via www.officielebekendmakingen.nl. In die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. Vervolgens besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. In hoofdstuk 2 wordt de gekozen planmethodiek beschreven, de bestaande situatie en de ontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 5 bevat de economische uitvoerbaarheid. Ook wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid, hier wordt beschreven hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Hoofdstuk 6 geeft de juridische regeling. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan. Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen.

2. Planbeschrijving

2.1. Planmethodiek

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

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

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

2.2. Beschrijving bestaande situatie

De supermarkt maakt deel uit van het lange centrale bebouwingslint van Harskamp. Dit historische lint vormt de ruimtelijke drager van het dorp. Kenmerkend voor de Dorpsstraat is de gevarieerde kleinschalige bebouwing. Opvallend is vooral het ontbreken van een duidelijk centrum. Voorzieningen liggen over een grote lengte verspreid langs de Dorpsstraat. Dit is historisch zo gegroeid. Een ruimtelijke visie over de gewenste spreiding en concentratie van voorzieningen ontbreekt. In de Retailvisie wordt deze locatie evenwel gezien als kansrijke plek voor detailhandel.

Aan de achterzijde grenst het lint en ook de supermarkt aan een landschappelijke waardevolle open eng: de Harskampereng. Het is een kwetsbaar gebied aan de rand van het dorp. Landschappelijke waarden prevaleren hier in beginsel boven fysieke uitbreiding van de kern. Anderzijds vertegenwoordigt de supermarkt ook een belangrijke waarde voor het dorp. Om het voorzieningenniveau op peil te houden, is in de afgelopen jaren tegemoet gekomen aan de uitbreidingswensen van de supermarkt aan de Dorpsstraat. Rond 2013 is het winkelpand uitgebreid van ruim 900 m² naar ongeveer 1250 m² winkelruimte. Hiervoor is destijds o.a. de woning op Dorpsstraat nr. 26 gesloopt. In 2016 is het parkeerterrein behorend bij de supermarkt flink vergroot. Een voorziene tweede uitrit (op de Tepelenburgweg) is niet tot stand gekomen, omdat dit van groot effect zou zijn op de landschappelijke waarden. Desondanks hebben de ontwikkelingen ervoor gezorgd dat het aanzicht van de fraaie dorpsrand en de bijbehorende landschappelijke waarden niet meer optimaal zijn. Aan de huidige planvorming worden voorwaarden verbonden die gericht zijn op het herstel van deze waarden.

2.3. Beschrijving ontwikkeling

Voor Harskamp is het van belang dat de supermarkt kan blijven bestaan en toekomstbestendig is. Ruimtelijk gezien is het echter van belang dat ontwikkelingen in dit gebied niet verder ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit. Het streven is er dan ook op gericht om een win-win situatie te creëren, waarbij de uitbreiding tegelijk bijdraagt aan het behoud en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. De uitbreiding betreft alleen magazijnruimte ten behoeve van opslag voor de supermarkt (ook voor de online verkoop). Voor deze uitbreiding is geen extra parkeerruimte nodig, omdat in 2016 al veel parkeerplaatsen zijn aangelegd die ook voorzien in de uitbreiding die nu plaatsvindt. Hierdoor beperkt de uitbreiding zich alleen tot de bebouwing.

De nieuwe uitbreiding van de supermarkt is gesitueerd achter de woningen aan de Dorpsstraat nrs. 34, 36 en 38. Door niet verder in het verlengde van de huidige supermarkt te bouwen, wordt de bebouwing zo compact mogelijk gehouden, dicht bij het lint, en blijft de openheid van de eng zoveel mogelijk behouden. De invloed van de uitbreiding op de open eng wordt daarmee zoveel mogelijk beperkt.

Zowel aan de zijde van de open eng als aan de zijde van de woningen aan de Dorpsstraat is een goede landschappelijke inpassing van groot belang. De uitbreiding is zodanig in omvang dat er voldoende ruimte is voor een goede landschappelijke inpassing. Om de landschappelijke kwaliteit te borgen is een inrichtingsplan opgesteld met daarin opgenomen een beplantingsplan.



Inrichtingsplan van de uitbreiding van de supermarkt

Het inrichtingsplan is in de planregels opgenomen als voorwaardelijke verplichting, zodat de beplanting en de inrichting in het plangebied conform bovenstaande omschrijving gerealiseerd wordt. Het plan grenst aan een waardevolle open eng. Het parkeerterrein wordt afgeschermd door middel van hagen en bomen. De nieuwe uitbreiding van de supermarkt wordt ingepast door middel van een houtsingel en een boomgaard. Naar de erven langs de Dorpsstraat komt een groene zone die in overleg met bewoners wordt ingericht. Hiervoor is ruimte gereserveerd op terrein van de supermarkt. Aan de zuidkant wordt een picknickweide omzoomd door groen toegevoegd. De eerder beoogde uitrit komt daarmee (ook) visueel en landschappelijk te vervallen. Het geheel is daarmee voldoende landschappelijk ingepast.

De uitbreiding zelf krijgt dezelfde hoogte als de hoogte van het bestaande pand waar het op aansluit. Deze hoogte is nodig om de ruimte efficiënt te kunnen benutten. De gevels worden rondom voorzien van houten geveldelen afgewisseld met begroeide geveldelen. Hierdoor ontstaat een vriendelijk gevelbeeld, dat zich zoveel mogelijk voegt naar de groene omgeving.

Met de uitbreiding van de supermarkt gaat de nieuw bebouwde locatie deel uitmaken van de dorpsbebouwing. Het beeldkwaliteitsplan Buitengebied voorziet daarmee onvoldoende in een regeling voor de uitbreiding van een supermarkt. Om deze reden is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld.

3. Beleids- en wetgevingskader

3.1. Inleiding

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

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. NATIONALE OMGEVINGSVISIE

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving en geldt tot de invoering van de Omgevingswet als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt vrijwel geheel de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van maart 2012.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van circa 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. Ook maakt de NOVI ruimte voor maatwerk in de regio en een gebiedsgerichte aanpak. Vier prioriteiten staan centraal:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer sturing en richting vanuit het Rijk. De opgaven rond wonen, klimaat, energie, circulaire economie, verkeer en vervoer en landbouw zijn zo groot en ingewikkeld dat meer sturing vanuit het Rijk gevraagd wordt. Bijvoorbeeld bij ontwikkellocaties voor woningbouw in stedelijk netwerk Nederland, door het sturen op clustering van logistieke functies en door functies beter af te stemmen op natuur en landschap. Zo kan het Rijk samen met andere partijen gebiedsgericht tot juiste keuzes en een integrale aanpak komen.

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- De transitie van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit;
- De transitie naar een circulaire economie met behoud van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op de verstedelijking in samenhang met bereikbaarheid en wordt het potentieel van heel Nederland benut. Woningbouw wordt versneld met oog voor omgevingskwaliteit;
- Concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en daarmee behoud van openheid van het landschap;
- Op termijn herindeling van het landelijk gebied in goed evenwicht met natuur en landschap en werken aan de omslag naar de kringlooplandbouw.

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

3.2.2. **BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (DECEMBER 2011)**

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

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

3.2.3. **LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING**

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

Overweging

Het plan maakt de uitbreiding van de bestaande supermarkt aan de Dorpsstraat 28 te Harskamp mogelijk. Middels deze uitbreiding wordt voorzien in extra magazijnruimte ten behoeve van de supermarkt. Deze uitbreiding vindt deels plaats op grond die in de bestaande situatie al bij het supermarkterrein hoort, en dus in bestaand stedelijk gebied valt. Een deel van de uitbreiding vindt echter plaats op onbebouwde agrarische gronden. In onderstaande onderbouwing lichten wij toe waarom de uitbreiding past in de ladder van duurzame verstedelijking.

Volgens de jurisprudentie¹ is er in beginsel geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als het terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500m² bedraagt. Het gaat hier echter om de toevoeging van een ruimtebeslag van meer dan 500m² en daarom is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. Om te spreken van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling moet er sprake zijn van een *nieuw* beslag op de ruimte. Daarvan is sprake, omdat het voorliggende bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het geldende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Nu er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, richt deze toelichting zich eerst op de vraag of er sprake is van een behoefte aan uitbreiding van de supermarkt.

In de Retailvisie Ede 2030 is de winkelstructuur van de gemeente Ede vastgelegd. Harskamp is beschreven als één van de winkelconcentratiegebieden (onder andere pagina's 11, 17 en 58 van de Retailvisie) in de gemeente Ede. De supermarkt maakt onderdeel uit van het winkelconcentratiegebied Harskamp. Als ambitie voor Harskamp is benoemd een 'toekomstbestendig dorpscentrum, waarbij de voorzieningen een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van Harskamp en daarnaast in de behoefte van de toerist kan voorzien'. Als opgave is benoemd een compleet dagelijks aanbod en als actie het verkennen van het uitbreiden van de bestaande supermarkt. De bestaande supermarkt is van groot belang voor de leefbaarheid en het voorzieningenniveau van Harskamp. Daarnaast is schaalvergroting in de supermarktbranche een landelijke

¹ ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724

tendens en essentieel om te blijven bestaan en economisch verantwoord te functioneren. De supermarkt heeft de uitbreiding met name nodig ter verbetering van de huidige bedrijfsvoering. Op dit moment is het magazijn te klein en ongeschikt. Landelijk en ook in Harskamp zien we een snel groeiende besteding aan online boodschappen. De supermarkt in Harskamp voorziet in een sterke lokale behoefte. De uitbreiding is noodzakelijk voor het afhandelen van de online bestellingen. Dit dient gekoppeld te zijn aan de bestaande supermarkt. De vergroting van de bestaande supermarkt is daarmee noodzakelijk voor de Harskampse voorzieningenstructuur en voorziet in een actuele behoefte.

Tot slot valt de vergroting binnen een in de Retailvisie vastgesteld winkelconcentratiegebied en is daarmee ook beleidsmatig onderbouwd.

Nu is aangetoond dat er een behoefte bestaat aan de uitbreiding van de supermarkt, is de vervolgvraag of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden ingevuld. Volgens artikel 1.1.1 onder h Bro wordt als bestaand stedelijk gebied aangemerkt: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. Uit de Nota van Toelichting volgt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Zoals aangegeven is de uitbreiding deels gesitueerd op onbebouwde agrarische gronden, aansluitend aan de kern. Dit kan niet worden beschouwd als bestaand stedelijk gebied. Hierna volgt een motivering voor het gebruik van deze gronden voor de uitbreiding.

Het plan voorziet in de uitbreiding van een bestaande supermarkt met parkeerplaats, aan de rand van de kern Harskamp. Een verplaatsing van de supermarkt in zijn geheel, is geen optie: Harskamp kent geen andere locatie die de vestiging van een supermarkt kan faciliteren. Een uitbreiding op de huidige locatie is dus logisch.

De indeling van het perceel staat vast; met de ontwikkeling wordt geen wijziging voorzien in het huidige hoofdgebouw of de parkeerplaats. Gezien de ligging is dit ook niet gewenst of mogelijk. Dit uitgangspunt heeft gevolgen voor de uitbreidingsmogelijkheden van het pand. Het bestaande magazijn is gelokaliseerd aan de noordoozijde van het perceel. Het laden en lossen vindt dus ook aan die zijde van het pand plaats. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit ook de meest optimale locatie, aangezien er dan op het parkeerterrein gemanoeuvreed wordt in plaats van op de openbare weg. Het is van belang dat de magazijnruimte zich in deze hoek van het perceel blijft bevinden. Dit is tevens de zijde van het perceel die grenst aan de komgrens van Harskamp. De gewenste indeling brengt dus logischerwijs met zich mee dat een (beperkt) deel van het hoofdgebouw buiten bestaand stedelijk gebied komt te liggen; een (meer voor de hand liggende) variant is niet denkbaar.

Daar moet bij worden betrokken, dat de uitbreiding strak aan bestaand stedelijk gebied komt te liggen, en daarmee een natuurlijke uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied vormt. Grenzend aan de uitbreiding ligt een eng, waardevol door haar karakteristieke openheid. De uitbreiding blijft binnen de begrenzing van de aanliggende achtertuinen en tast daardoor de openheid van de eng niet aan. De agrarische gronden waar de uitbreiding plaatsvindt, zijn momenteel niet actief in gebruik voor het houden van dieren of het telen van gewassen. Volgens de jurisprudentie² geldt voor gronden waarop een agrarische bestemming rust en die conform die bestemming wordt gebruikt, dat deze gronden dan geen onderdeel vormen van het bestaand stedelijk gebied. In dit geval is er echter niet direct sprake van agrarisch gebruik, wat een extra reden is om de uitbreiding op deze locatie toe te staan.

Dit leidt tot de conclusie dat de ontwikkeling in lijn is met de uitgangspunten van de landelijke en provinciale laddertoets. De behoefte aan uitbreiding van het magazijn ten behoeve van de bestaande supermarkt is aanwezig, en de locatiekeuze is ruimtelijk verklaarbaar. Betere alternatieven zijn niet voorhanden.

3.2.4. BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

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

² ABRvS 29 april 2015; ECLI:NL:RVS:2015:1340

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

3.2.5. WATER

Waterwet (Ww)

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van B&W zorg voor:

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

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. OMGEVINGSVISIE GAAF GELDERLAND

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 1 maart 2019 in werking getreden.

Deze Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in onze Gelderse Omgevingsvisie.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Dat is waar de provincie Gelderland aan wil werken. Dit doet de provincie door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft de provincie hier werking aan.

Aanvullend wordt in de bijlage van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving beschreven. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze thema's waren sinds 2014 integraal onderdeel van de Omgevingsvisie, maar zijn met de nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland naar de bijlage verplaatst. Deze beleidswaarden worden door de provincie gecontinueerd. Dit gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura-2000 gebieden en van bijzondere natuurgebieden. Andere kaarten en functiebeschrijvingen uit de visie 2014 hebben een uitvoerend of informerend karakter en worden daarom overgeheveld naar programma's of andere beleidsdocumenten.

Voor het onderhavige bestemmingsplan wordt vastgesteld dat het plangebied is gelegen binnen de themakaarten 'grote zonneparken onder voorwaarden mogelijk' en 'windenergie aandachtsgebied'. Dit is echter geen beperking voor de planontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan 'Harskamp, Dorpsstraat 28' past binnen beleidskaders van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.3.2. OMGEVINGSVERORDENING

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

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.

Een deel waar de uitbreiding van de supermarkt wordt gerealiseerd, ligt in gebied dat in de Omgevingsverordening is aangemerkt als Nationaal Landschap (artikel 2.56 Omgevingsverordening). Volgens de Omgevingsverordening mogen alleen bestemmingen worden mogelijk gemaakt die de kernkwaliteit van een Nationaal Landschap niet aantasten.

Het parkeerterrein en de entree van de supermarkt grenzen aan een landschappelijk waardevolle open eng: de Harskampereng. Voor Harskamp is het van belang dat de supermarkt kan blijven bestaan en toekomstbestendig is. Ruimtelijk gezien is het echter van belang dat de ontwikkelingen in dit gebied niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit en de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. Het doel is dan ook om een win-win situatie te creëren waarbij het plan voor uitbreiding tevens bijdraagt aan het behoud en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Dit wordt bereikt middels een landschappelijke inpassing en natuurinclusief te ontwerpen. De landschappelijke inpassing is dusdanig vormgegeven dat deze het zicht aan de bebouwing onttrekt, de openheid van de Eng zoveel mogelijk wordt gerespecteerd en de inpassing ook bijdraagt aan de instandhouding en versterking van ecologische kwaliteiten van het gebied. Dientengevolge wordt het Nationaal Landschap niet aangetast en past het voorliggende plan binnen de regels van de Omgevingsverordening.

Het plan is - conform de richtlijnen uit de provinciale visie en verordening - afgestemd met de provincie.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. LEVEND LANDSCHAP EDE 2019-2021

In aanloop naar de nieuwe Omgevingsvisie zet de gemeente Ede de Structuurvisie Buitengebied Ede (2011-2018) voort tot 2021 onder de naam Levend Landschap 2019-2021. Levend Landschap Ede is een aanvulling op de Structuurvisie Buitengebied Ede en het bijbehorende uitvoeringsprogramma en stelt geen wezenlijk nieuw beleid voor. De Structuurvisie Buitengebied richt zich in het bijzonder op versterking van de eigenheid van de vijf Edese Landschapstypen (bijlage 2 van Levend Landschap Ede 2019-2021). Het voorliggend plangebied wordt gekenmerkt door het landschapstype engen. De erven bestaan uit kleinschalige bebouwing met stallen in diverse richtingen. Karakteristiek is de bolle ligging en de openheid van de engen, de beslotenheid van de randen van de engen, de zandwegen, schaapsdriften en steilranden.

Kenmerkende beplantingen van dit landschap zijn:

- eikensingels of -wallen langs de ontginningsbasis en bosranden

- struweelbeplanting/houtsingels langs de schaapsdriften
- een rijke erfbeplanting
-

In het inrichtingsplan is hiermee rekening gehouden

3.4.2. WELSTANDNOTA EN BEELDKWALITEITSPLAN BUITENGEBIED

Voor het gebied is de welstandsnota 2013 van kracht. In de welstandsnota maakt het perceel waar de uitbreiding plaatsvindt deel uit van het beeldkwaliteitsplan Buitengebied. Met de uitbreiding van de supermarkt gaat de nieuw bebouwde locatie deel uitmaken van de dorpsbebouwing. Het beeldkwaliteitsplan Buitengebied voorziet daarmee onvoldoende in een regeling voor de uitbreiding van een supermarkt. Om deze reden is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Deze beeldkwaliteitsparagraaf wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad en fungeert vervolgens als toetsingskader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit. Bij vaststelling door de gemeenteraad gaat dit beeldkwaliteitsparagraaf integraal deel uitmaken van de welstandsnota.

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

3.4.3. RETAILVISIE 2030

Op 8 december 2016 heeft de gemeenteraad van Ede de Retailvisie 2030 vastgesteld. In deze visie wordt beschreven op welke wijze de gemeente Ede zal sturen op een toekomstgerichte retailstructuur dat beantwoordt aan de wensen en behoeften van de consument en de ambities van Ede. In de Retailvisie is opgenomen dat de mogelijkheden voor uitbreiding van de supermarkt in Harskamp specifiek en in de noordoostelijke kernen in zijn algemeen worden onderzocht om zorg te dragen voor een blijvend compleet en toekomstbestendig dagelijks aanbod in de noordoostelijke kernen (Harskamp, Wekerom, Otterlo).

Het voorliggende plan voldoet aan de kaders zoals opgenomen in deze Retailvisie.

3.4.4. PARKEERBELEIDSPLAN

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

3.4.5. GEMEENTELIJK BELEID VERKEERS- EN VERVOERSPLAN

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

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

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

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

3.4.6. WATERBELEID

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

- We streven naar een duurzame en gezonde stad
- We blijven gebruikt water hygiënisch verantwoord verwerken

- We houden schoon water schoon
- We hanteren de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- We gebruiken regenwater waar het valt
- We benutten de inrichting van de openbare ruimte
- We gebruiken water om de herkenbaarheid van woonmilieus te versterken

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

Hemelwaterbeleid

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

Grondwatervisie

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

3.4.7. BOMEN- & GROENBELEID EDE

Bomen

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de "belangrijke bomen", het aanplanten van de juiste boom op de juiste plek en diversiteit aanbrengen in het bomenbestand om weerbaar te zijn tegen ziektes en plagen. Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waar zich de groenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden.

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

Groen

Op 14 juli 2020 heeft de gemeenteraad het groenbeleidsplan over het groenblauwe raamwerk vastgesteld. Doel van het robuuste groenblauwe raamwerk is om de toekomstbestendige groenblauwe koers te bepalen voor de komende tien jaar. Het raamwerk geeft vier speerpunten: kwaliteit en identiteit, klimaat en water, ecologie en biodiversiteit, gezonde leefomgeving. Basis zijn de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische en natuurlijk landschap en het netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingen. Het raamwerk is herkenbaar op verschillende schaalniveau's. De landschappen van de Veluwe en de Vallei met het waardevolle overgangslandschap van de Flank vormen de basis van het robuuste groenblauwe raamwerk. Het benut de eigenheid en identiteit van de verschillende Edese landschappen, en specifiek de Flank met het karakteristieke reliëf, de hoge Veluwerand en de overgang naar de lager gelegen Vallei. Versterking van de eigenheid en identiteit draagt bij aan het realiseren van de ambities ten aanzien van cultuurhistorie, klimaat, ecologie en gezonde leefomgeving.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en blauwe raamwerk. Dit is in kaart gebracht op de groenstructuurkaarten. Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of

omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen.

Visie openbare ruimte

In de zomer van 2016 is de Visie Openbare Ruimte vastgesteld. Hierin is de globale visie voor de inrichting van de openbare ruimte neergelegd, globaal zijn spelregels voor burgerparticipatie omschreven en wordt er een aanzet gegeven naar de te verwachten opgaves die eraan komen voor de gemeente Ede.

3.4.8. DUURZAAMHEID EN ENERGIE

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

De gemeente hanteert sinds enkele jaren voor nieuwbouwlocaties geen bovenwettelijke energieprestatie-eisen meer. Dit heeft te maken met de aanscherping van de wettelijke EPC (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in het (rijks-)Bouwbesluit (meest recent per 1 januari 2015). In 2021 vindt verdere aanscherping plaats: woningen moeten dan (bijna) energieneutraal worden gebouwd. Daarnaast geldt voor alle nieuwbouw dat de toegepaste (bouw)materialen moeten voldoen aan de MPG-eis (Milieu Prestatie Garantie). Omdat de Energieprestatiegarantie (EPG) steeds lager wordt, wordt de MPG van een gebouw steeds belangrijker als maat voor de duurzaamheid.

De gemeente Ede zet voor de periode 2018-2022 in op een verdrievoudiging van het aantal zonnepanelen op daken binnen de gemeente. Na deze periode is een verdere stijging noodzakelijk. Inwoners en bedrijven zullen een belangrijke bijdrage aan deze opgave gaan leveren. Vandaar dat de gemeente bij nieuwbouw vraagt hier op in te spelen door:

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

3.4.9. ERFGOEDNOTA 'ERFGOED MAAKT EDE' (2018)

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

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

3.5. Conclusie beleid

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

4. Onderzoek en randvoorwaarden

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

4.1. Bedrijven en milieuzonering

Beleid/regelgeving

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

Situatie plangebied

De bestemming detailhandel (ten behoeve van een supermarkt) valt op basis van de VNG-publicatie onder milieucategorie 2. Door de mix aan functies in het gebied, moet uitgegaan worden van een gemengd gebied. De richtafstand tot gevoelige objecten zoals de omliggende woningen is 10 meter. De afstand wordt gemeten van de grens van de detailhandelsbestemming tot het bouwblok binnen de woonbestemming, rekening houdend met vergunningsvrij bouwen. In de huidige situatie wordt niet aan de richtafstand voldaan voor de woning aan de Dorpsstraat 34 en de bedrijfswoning aan de Dorpsstraat 24. Voor de overige woningen in de omgeving, waaronder die op het perceel Tepelenburgweg 1, wordt wel voldaan aan de richtafstand.

Door de uitbreiding van het magazijn wordt de bestemming detailhandel vergroot. Gemeten vanaf de grens van het nieuwe bestemmingsvlak voor detailhandel wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting van de bedrijfsactiviteiten en de indirecte hinder door verkeersaantrekkende werking op de woningen in de omgeving van het plan, als gevolg van de uitbreiding van het magazijn, nader onderzocht door middel van akoestisch onderzoek: 'rapport 21900531.R01, Supermarkt Harskamp B.V., Akoestisch onderzoek uitbreiding magazijn', SPA WNP Ingenieurs, datum 25 februari 2020.

Indirecte hinder door verkeersaantrekkende werking als gevolg van de uitbreiding van het magazijn

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting op de woningen in de omgeving, die wordt veroorzaakt door het verkeer op de openbare weg met als bestemming de supermarkt, door de beoogde ontwikkeling niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Het akoestische woon- en leefklimaat bij de woningen verandert daardoor niet ten aanzien van de indirecte hinder.

Geluidsbelasting als gevolg van verandering van bedrijfsactiviteiten vanwege de uitbreiding van het magazijn

Bij de berekening van het langtijdgemiddelde geluidsbelasting en de piekniveaus is in het akoestisch onderzoek voor de toekomstige situatie uitgegaan van de situatie met een maximaal aantal transacties.

Uit het onderzoek blijkt dat in de huidige en toekomstige situatie, met uitzondering van de bedrijfswoning aan de Dorpsstraat 24, bij alle overige woningen wordt voldaan aan de richtwaarden (en geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit) voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidniveaus. Met andere woorden voor bij deze woningen is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Alleen bij de bedrijfswoning aan de Dorpsstraat 24 worden de voor de gevel van de bedrijfswoning geldende richtwaarden overschreden. Echter door de nu geplande uitbreiding veranderen de bij de bedrijfswoning optredende geluidniveaus niet. Uit het onderzoek naar de gevelwering van de bedrijfswoning blijkt dat de in de woning optredende geluidniveaus voldoen aan de standaard eisen van het Activiteitenbesluit

milieubeheer en daarmee aan de normaal gehanteerde eisen voor een goede ruimtelijke ordening. Verder worden in het onderzoek een aantal maatregelen beschouwd, waarvan om redenen van financiële en landschappelijke aard, deze niet wenselijk worden geacht. Voor de bedrijfswoning aan de Dorpsstraat 24 dienen aan de milieumelding daarom maatwerkvoorschriften te worden verbonden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de uitbreiding van de supermarkt.

4.2. Bodem

Beleid/regelgeving

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

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

Wet bodembescherming

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming, inclusief de aanvullende besluiten, leidend. In de Wet bodembescherming wet wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem. De Wet bodembescherming kent nieuwe gevallen van bodemverontreiniging (ontstaan na 1 januari 1986) waarbij sprake is van een saneringsplicht die direct van kracht is. Voor oude gevallen van verontreiniging is de start van de sanering met de nieuwe Wet bodembescherming afhankelijk van de ontoelaatbare risico's voor de mens, verspreiding of het milieu nu en in de toekomst.

De Wet bodembescherming is herzien op 1 januari 2006. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- nieuw saneringscriterium en -doelstelling;
- saneringsplicht voor eigenaren of erfpachters van bedrijfsterreinen;
- uniforme procedure voor eenvoudige saneringen (zie Besluit Uniforme Saneringen);
- meer mogelijkheden voor deelsanering;
- versterking van de handhaving;
- formalisering van evaluatieverslag en nazorgplan middels beschikkingen;
- mogelijkheid om beheersmaatregelen op te leggen;
- wettelijke basis voor een subsidieregeling voor sanering van bedrijfsterreinen.

Met name de saneringsverplichtingen zijn voortaan gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het (toekomstig) gebruik van de bodem. De uitvoering van deze verplichte saneringen is meer flexibel geworden: het is niet altijd nodig het hele geval aan te pakken.

Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak. De wettelijke doelstelling is voortaan functiegericht. De vernieuwde Wet Bodembescherming houdt daarnaast rekening met de (im)mobiliteit van de verontreiniging. Voortaan wordt de bodem geschikt gemaakt voor het voorgenomen gebruik, wordt de blootstelling en de verspreiding van de verontreiniging beperkt en worden de nodige beheersmaatregelen getroffen. Wanneer economische en maatschappelijke omstandigheden rond de verontreinigde locatie om uitstel vragen, kunnen tijdelijke maatregelen worden genomen, op voorwaarde dat de risico's voldoende worden beheerst.

Besluit Uniforme saneringen (BUS)

Op 14 februari 2006 is het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) in werking getreden. Deze landelijke uniforme regeling maakt het mogelijk eenvoudige saneringen in korte tijd af te ronden. Een sanering wordt via een standaard meldingsformulier aangemeld en binnen vijf weken kan gestart worden met het saneren. Het gebruik van BUS is echter wel gebonden aan voorwaarden. De belangrijkste zijn:

- het betreft saneringen met open ontgravingen;
- in geval van mobiele verontreinigingen met minerale olieproducten worden alleen bewezen technieken gehanteerd;
- de oppervlakte van de locatie mag niet groter zijn dan 5.000 m²;
- er mag niet meer dan 500 m³ grond worden afgevoerd.

Bodembeleid Ede

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.

Situatie plangebied

De bodem van de locatie is verdacht voor bodemverontreinigingen. Op het aangrenzende terrein aan de Dorpsstraat 24-26 heeft in 2003 een bodemsanering plaatsgevonden van een PAK-verontreiniging. Daarbij is tot de perceelsgrens gesaneerd. Het zuidelijke terreindeel is in het verleden gebruikt als agrarisch erf met stallen die waren voorzien van asbestdaken. De bodem is hier verdacht voor asbest en bodemvreemde materialen. Het noordelijke terreindeel is niet verdacht voor bodemverontreinigingen.

Uit in 2020 uitgevoerd verkennend en nader bodemonderzoek³ is gebleken dat op deze locatie sprake is van twee gevallen van ernstige historische bodemverontreinigingen:

- een verontreiniging aan PAK (polycyclisch aromatische koolwaterstoffen) veroorzaakt door de bijmenging van kolengruis in de bovengrond van het zuidwestelijk terreindeel. (zie bijlage 7 van het bodemonderzoek)
- een verontreiniging aan asbest ter plaatse van voormalige stallen op het zuidelijk terreindeel. (zie bijlage 7 van het bodemonderzoek)

Om de bodem van deze terreindelen geschikt te maken voor het beoogde gebruik zal een bodemsanering moeten plaatsvinden waarbij de risico's voor toekomstige gebruikers worden opgeheven. Voor deze bodemverontreinigingen en bodemsanering is provincie Gelderland het bevoegd gezag.

Conclusie

Vanuit bodem geldt het uitvoeren van bodemsanering als voorwaarde voor het realiseren van de nieuwe bestemming. Na sanering zal door middel van evaluatierapport moeten worden aangetoond dat de bodem voldoende geschikt is voor het nieuwe gebruik en bestemming. De provincie Gelderland zal dit in een beschikking/reactie op een melding op basis van de Wet bodembescherming moeten vaststellen.

Om te waarborgen dat de sanering plaatsvindt, is in het voorliggende bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin is bepaald dat de sanering in afdoende mate plaatsvindt, voordat de nieuwe bebouwing in gebruik wordt genomen.

³ Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek, perceel G 2208 Dorpsstraat te Harskamp, Sweco, projectnummer 371865, d.d. 3 juni 2020

4.3. Conventionele Explosieven (CE)

Beleid/regelgeving

Het landelijk beleid over conventionele explosieven is geregeld in ARBO-wetgeving. Vanaf 1994 geldt vanuit de Arbeidsomstandighedenwet voor alle projecten in Nederland een wettelijke verplichting voor opdrachtgevers en werkgevers om voorafgaande aan de werkzaamheden een risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E) uit te voeren in de "Veiligheid en Gezondheid" ontwerpfase (artikel 2.26 Arbowet). Dit is om te bepalen of er tijdens de uitvoeringsfase van projecten mogelijke risico's aanwezig zijn voor het uitvoerende personeel en de directe omgeving. De risico's moeten duidelijk zijn voordat er (beheers)maatregelen kunnen worden getroffen. Om het maatschappelijk belang van veiligheid en gezondheid van en rondom de arbeid te waarborgen, is door de overheid gekozen voor een wettelijk verplichte certificatieregeling voor de borging van de kwaliteit/veiligheid voor het opsporen van CE. De regelgeving betreffende Arboveiligheid voor het opsporen van CE is vanaf 1 juli 2012 het Werkveld Specifiek Certificatie Schema voor het systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven (WSCS-OCE) in Nederland van kracht. In het WSCS-OCE worden eisen gesteld aan het opsporen van CE.

Gemeentelijk beleid

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

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

Situatie plangebied

Het plangebied is op basis van CE- verdenkingenkaart van Ede niet verdacht voor explosieven.

Conclusie

Vanuit conventionele explosieven zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen planwijziging.

4.4. Water

Beleid/regelgeving

Watertoets

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Doorgaans vraagt de gemeente de watertoets namens zichzelf, een particulier of ondernemer aan bij de 'waterbeheerder'. Dat is in dit geval Waterschap Vallei en Veluwe.

Situatie plangebied

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

Vuilwater

Indien bij de uitbreiding van het magazijn een keuken, toiletruimte of dergelijke wordt aangelegd waarbij huishoudelijk afvalwater vrijkomt, kan dit worden aangesloten op de bestaande riolering van het gebouw. Via de bestaande perceelsriolering wordt het afgevoerd naar het gemeentelijk riool in de Dorpsstraat.

Hemelwater

De toename in verhard oppervlak bedraagt circa 0,1 ha. In navolging van het gemeentelijke beleid dient op eigen terrein 40 mm berging aangelegd te worden in een voorziening waarmee het regenwater kan infiltreren in de bodem. De vorm van de voorziening is vrij. Dit kan een bovengrondse groene voorziening zijn (sloot, wadi) of een ondergrondse voorziening (zoals bijvoorbeeld kratten).

Grondwater

Het perceel ligt in een gebied op de overgang tussen hooggelegen droge gronden en laaggelegen natte gronden. Er ligt geen drainagesysteem in de openbare weg. Bij het bepalen van het vloerpeil er rekening mee houden dat er voldoende ontwatering is (verschil tussen onderkant vloerpeil en gemiddeld hoogste grondwaterstand). Indien gebouwd wordt zonder kruipruimte is de ontwateringsnorm waaraan voldaan moet worden 0,5 meter minus vloerpeil.

Hoogten

Het vloerpeil van de woningen ligt minimaal 25 cm hoger dan de goothoogte van de weg, om te voorkomen dat bij water-op-sstraat situaties wateroverlast in de woningen ontstaat. Het vloerpeil moet ook afgestemd zijn op de hoogtes van verhardingen en gebouwen op aanliggende percelen. Bij de bouw van het magazijn dicht op de percelen van de Dorpsstraat 34, 36 en 38 moet voorkomen worden dat bij hevige regenval wateroverlast ontstaat op deze percelen of dat water van deze percelen overlast veroorzaakt bij het magazijn. Dit kan voorkomen worden door een laagste punt in het dwarsprofiel van de strook te creëren die lager ligt dan de aanliggende percelen. Dit laagste punt mag niet op de perceelsgrens liggen.

Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.5. Ecologie

Beleid/regelgeving

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op:

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

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

Zorgplicht

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

Soortbescherming

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

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

Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

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

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

Houtopstanden

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

Natuurnetwerk Nederland

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

Programma biodiversiteit gemeente Ede

Begin 2019 is door de gemeenteraad het programma biodiversiteit vastgesteld. In dit programma is opgenomen dat alle ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan het behoud en waar mogelijk de versterking van de biodiversiteit. Daarbij dient een natuurinclusief plan op te stellen die voldoet aan bovenstaand doelstelling. Ter inspiratie kan hiervoor gebruik worden gemaakt van de biomorfologische kaart: <https://geo.ede.nl/>

Situatie plangebied

Er heeft een quickscan ecologie⁴ plaatsgevonden, daar is het volgende uit naar voren gekomen: Overtreding van de Wet natuurbescherming kan redelijkerwijs worden uitgesloten:

- De werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd conform de projectplanning;

⁴ Quikscan Flora en Fauna, Harskamp, Jansen & Jansen groenadviesbureau, versie 1.0, d.d. 24 april 2019

- Wel dient rekening gehouden te worden met de functie van het plangebied als foerageergebied voor uilen. Om te compenseren voor het verlies aan foerageergebied door de realisatie van bebouwing dient het overige terrein in kwaliteit te worden verbeterd. Als dit op een voldoende wijze wordt gedaan, conform de voorstellen in hoofdstuk 8, dan zijn negatieve effecten niet te verwachten;
- Daarnaast moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van nesten van algemene broedvogels in de beplanting in de tuinen naast de aanbouw. Actieve nesten van vogels zijn altijd beschermd door de Wet natuurbescherming. Verstoring van actieve nesten is niet toegestaan. Het is niet toegestaan om de sloop- en bouwwerkzaamheden uit te voeren tijdens het broedseizoen, mits zeker is dat er geen nesten van vogels aanwezig zijn binnen de invloedssfeer (25m) van het plangebied.

Programma biodiversiteit

De maatregelen voor het leefgebied van uilen is vastgelegd in het landschappelijke inpassingsplan. Dit inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels zodat de uitvoering hiervan is geborgd. Daarmee wordt er ook voldaan aan de doelstellingen van het programma biodiversiteit.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op een afstand van ruim 600 meter van Natura 2000 gebied De Veluwe. Vanwege deze relatief grote afstand zijn externe effecten (zoals verstoring door geluid, licht of betreding) uit te sluiten. Blijft over het aspect stikstof, wat over grotere afstanden van invloed kan zijn.

De stikstofdepositiebijdrage van het plan is onderzocht voor zowel de bouw- als de gebruiksfase. De uitgangspunten en resultaten van dit onderzoek staan beschreven in rapport 'Onderzoek stikstofdepositie - Aanleg- en gebruiksfase vergroten supermarkt Dorpsstraat 28 in Harskamp' van 30 januari 2020, opgesteld door Teus' Advies Omgevingsadviseurs. Dit rapport is (inclusief AERIUS-pdf's) als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek volgt dat in zowel de bouw- als gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie optreedt hoger dan 0,00 mol/hectare/jaar. Hiermee zijn significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten in Natura 2000 gebied ten gevolge van stikstofdepositie uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van het plan.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de voorgenomen ingreep.

4.6. Cultuurhistorie

Beleid/regelgeving

Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden.

De cultuurhistorische waardenkaart is 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.”



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

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

Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

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

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

De gronden binnen het plangebied maakten in het verleden ten dele onderdeel uit van de landerijen van het goed Tepelenburg. Uit onderstaande kaart van het goed Tepelenburg uit 1648 blijkt dat ten westen van de boerderij 'Groot Tepelenburg' (huidige Tepelenburgweg 4) een omheinde akker lag, die werd aangeduid als 'Den Brink Camp'. Vermoedelijk werd de boerderij 'Klein Tepelenburg' (huidige Tepelenburgweg 1) in de achttiende eeuw van de afgesplitst van de bestaande boerderij. De nieuwe boerderij werd gebouwd aan de zuidwestzijde van de brink van Tepelenburg. Op deze open ruimte werd gedurende de nacht het vee gestald. Het toponiem 'Den Brink Camp' verwijst naar de ligging van deze akker aan de westzijde van de brink.



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 ligging van het planlocatie is aangeduid met een gele cirkel.

In de loop van de twintigste eeuw breidde de dorpskern van Harskamp zich in zuidelijke richting uit. Langs de Dorpsstraat ontwikkelde zich geleidelijk een aaneengesloten bebouwingslint. Ten gevolge van deze ruimtelijke ontwikkeling raakte een smalle strook aan de rand van eerder genoemde omheinde akker ('Den Brink Camp') bebouwd. Uit topografische kaarten blijkt dat in de naoorlogse periode in het gebied tussen de Dorpsstraat en Tepelenburgweg verschillende agrarische bijgebouwen werden gerealiseerd. Aan het einde van de jaren tachtig van de vorige eeuw verdween een groot deel van deze bijgebouwen, waardoor de landschappelijke openheid van dit gebied weer toenam.



Fragment Chromotopografische kaart 1965 – het plangebied is geel omcirkeld (bron: www.topotijdreis.nl).

Uit het bouwarchief van de gemeente Ede blijkt dat in de jaren vijftig van de vorige eeuw reeds sprake was van een woonwinkelpand op het adres Dorpsstraat 28 te Harskamp. Het pand was ontstaan door samenvoeging van twee dorpswoningen. In de winkel werden kruidenierswaren en textiel verkocht. Achter het woonwinkelpand stond destijds een klein pakhuis. Ook bevonden zich diverse (kippen)schuren op het achterterrein. In de navolgende decennia werd de winkel in fasen uitgebreid. In 1987 werd een bouwvergunning gegeven voor een grootschalige uitbreiding van de supermarkt. Achter het bestaande woonwinkelpand kwam een eenlaags bouwdeel met plat dak tot stand. In 2006 werd de supermarkt verbouwd en verder uitgebreid. Uit oude luchtfoto's blijkt dat omstreeks 2008 de kippenschuren op het achterterrein werden verwijderd. Het bestaande parkeerterrein werd in 2017 aan de zuidoostzijde vergroot.

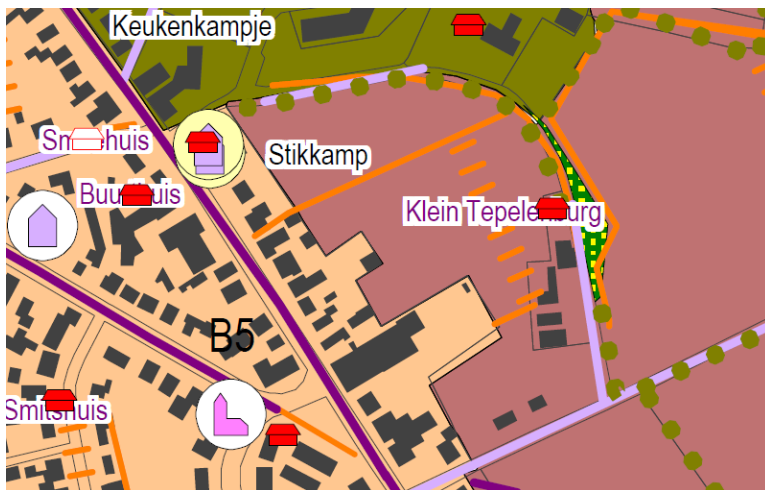
Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorisch waardevol gebied

Ondanks dat zich aan de oostzijde van de Dorpsstraat in de loop van de twintigste eeuw een bebouwingslint heeft ontwikkeld, is de landschappelijke openheid van het landbouwgebied ten westen van de Tepelenburgweg nog relatief gaaf bewaard. Om te borgen dat deze historisch-ruimtelijke karakteristiek gehandhaafd blijft, is in het geldende bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde' opgenomen. De gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van cultuurhistorische landschapswaarden.

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. In de omgeving van het plangebied vormen de Dorpsstraat (donker paarse lijn), de Tepelenburgweg (licht paarse lijn), de brink van Tepelenburg (geel-groene vlak) en historische kavelgrenzen (oranje lijnen) waardevolle cultuurhistorische structuren.



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. Op enige afstand van het plangebied staat het dubbele woonhuis Dorpsstraat 58, dat bescherming geniet als gemeentelijk monument.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 1 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden. Het planvoornemen voorziet in een uitbreiding van de supermarkt aan de noordzijde. Op de plek van de beoogde uitbreiding bevinden zich geen historisch-waardevolle structuren of elementen. Wel geldt dat de uitbreiding wordt gerealiseerd op gronden die in het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde' hebben. Geconstateerd wordt dat het planvoornemen in principe niet bijdraagt aan het uitgangspunt van behoud, versterking en ontwikkeling van cultuurhistorische landschapswaarden, daar de voorgenomen ontwikkeling een negatieve effect heeft voor de landschappelijke openheid van het gebied tussen het bebouwingslint langs de Dorpsstraat en de Tepelenburgweg. Doordat de nieuwe bebouwing niet verder naar achteren wordt geplaatst dan de omliggende bebouwing zal de ruimtelijke impact evenwel relatief beperkt zijn. Bovendien wordt de nieuwe bebouwing landschappelijk ingepast, waarbij rekening wordt gehouden met de landschappelijke karakteristiek van het gebied. Voor het deel waar de uitbreiding van het pand plaatsvindt, komt de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorische Landschapswaarde' uit het geldende bestemmingsplan te vervallen. Voor de overige gronden blijft de dubbelbestemming gehandhaafd.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

4.7. Archeologie

Beleid/regelgeving

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

De archeologienota uit 2012 steelt 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.

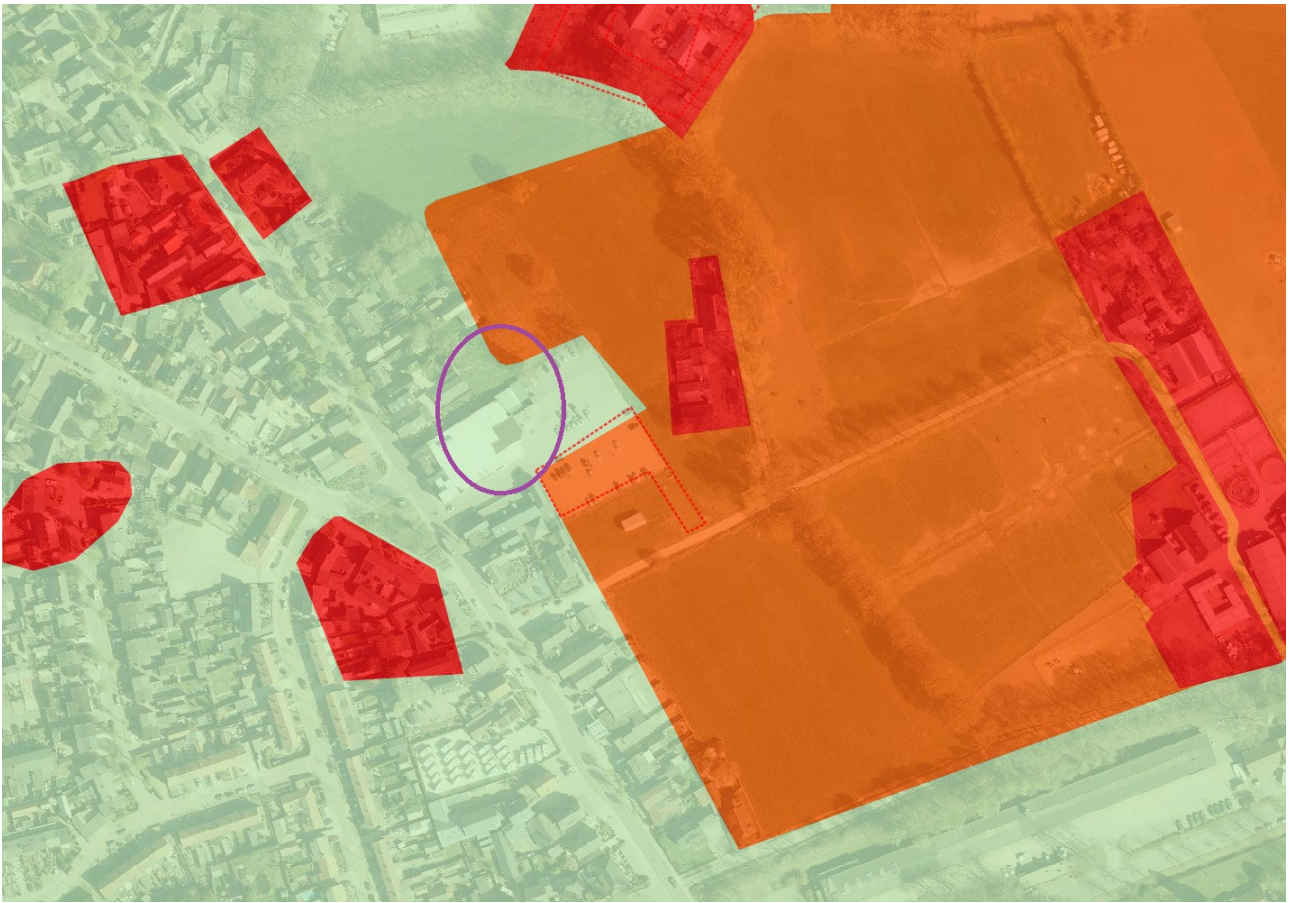
Situatie plangebied

In het onderstaande figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het grootste deel van het plangebied laag is. In een klein deel van het plangebied is de archeologische verwachting hoog (rood). Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied ook deels een hoge en deels een lage integrale cultuurhistorische betekenis.

In de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Direct ten zuiden van het plangebied is in 2016 een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de bodem in het grootste deel van het gebied tot in de C-horizont was verstoord, waarschijnlijk door zandwinning in het verleden.

Het plangebied is momenteel in gebruik als grasland en parkeerterrein. Op het Actueel Hoogtebestand Nederland is te zien dat het plangebied op een perceel ligt dat is verlaagd ten opzichte van de omliggende percelen. Vermoedelijk is in het plangebied sprake geweest van zandwinning in het verleden.

Het plangebied is gelegen in twee bestemmingsplannen: Agrarisch Buitengebied en Bezemronde 3, Kernen. In beide bestemmingsplannen is een dubbelbestemming archeologie opgenomen.



Het plangebied (in paars) op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

Conclusie

De archeologische verwachting ter hoogte van de geplande uitbreiding van de supermarkt op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede is laag. Ter hoogte van deze uitbreiding is het daarom niet noodzakelijk een dubbelbestemming archeologie op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

In de overige delen van het plangebied zijn op dit moment geen grootschalige ontwikkelingen voorzien. Conform de Cultuurhistorische Waardenkaart geldt voor deze delen gedeeltelijk een hoge archeologische verwachting. De trefkans op archeologische resten in deze delen is daarom hoog. Om te voorkomen dat eventueel archeologische waarden onevenredig verstoord worden bij een ontwikkeling, dient een dubbelbestemming archeologie in het nieuwe bestemmingsplan te worden opgenomen. Voor bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Aan een vergunningverlening kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden. Archeologisch onderzoek is voor onderhavig plan niet noodzakelijk.



De groene zone geeft de locatie van de geplande uitbreiding aan. Hier wordt geen dubbelbestemming archeologie opgenomen. In de overige delen van het nieuwe bestemmingsplan wordt wel een dubbelbestemming archeologie opgenomen.

4.8. Verkeer en Parkeren

Beleid/regelgeving

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

Situatie plangebied

In 2016 heeft reeds een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen bij de supermarkt plaatsgevonden. Om deze reden kan worden gezegd dat op deze parkeerplaatsen de hogere parkeernormering door het uitbreiden van de supermarkt afgevangen kan worden. Hierdoor kan deze uitbreiding in dit geval plaatsvinden, zonder dat hier direct extra parkeerplaatsen voor hoeven te worden gerealiseerd, omdat reeds aan de parkeernormering hiervoor voldaan wordt.

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

Conclusie

Het aspect verkeer en het aspect parkeren vormen geen belemmeringen voor dit plan.

4.9. Geluid (Wet geluidhinder / verkeerslawaai)

Beleid/regelgeving

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door

middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

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

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe woningen in de zone van een verkeersweg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB) en voor spoorlawaaai 55 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 63 dB en voor spoorlawaaai 68 dB.

Situatie plangebied

Met voorliggend plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaai vormt geen belemmering voor dit plan.

4.10. Luchtkwaliteit

Beleid/regelgeving

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

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

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

Situatie plangebied

De uitbreiding van het magazijn is niet of nauwelijks van invloed op de luchtkwaliteit. Er is daarom geen sprake van een uitbreiding van activiteiten die in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.11. Externe Veiligheid

Beleid/regelgeving

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

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

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

- bedrijven;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

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

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

De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is het Basisnet in ontwikkeling. Het Basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd. De resultaten van het basisnet zijn reeds verwerkt in de bestaande Circulaire. De circulaire wordt in de toekomst vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev).

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

Situatie plangebied

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een tankstation (ten zuiden van de Dorpsstraat 12a-c te Harskamp). In de huidige situatie is de verkoop van LPG beëindigd. Hierdoor zijn de risicovolle activiteiten van het tankstation in de feitelijke situatie niet van invloed op het plangebied. Op basis van het huidige bestemmingsplan is de verkoop van LPG echter nog toegestaan, zij het dat de milieutoestemming hiervoor inmiddels ook is ingetrokken. De beoogde ontwikkeling ligt binnen het invloedsgebied van de planologische mogelijkheden met betrekking tot de verkoop van LPG. Door de beoogde ontwikkeling zou het aantal personen binnen het invloedsgebied iets toenemen. Dit heeft een zeer gering effect op groepsrisico. Vanwege dit zeer geringe effect en het feit dat in de huidige situatie de verkoop van LPG is beëindigd (en dit zonder nieuwe milieutoestemming niet opnieuw kan worden opgestart), maakt dat er verder geen afweging van maatregelen nodig is om het groepsrisico te beperken.

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.12. (Brand-)Veiligheid

Beleid/regelgeving

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

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

Situatie plangebied

Voor wat betreft de bereikbaarheid, de opkomsttijd en de primaire bluswatervoorziening wordt voldaan aan de voorwaarden zoals zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Er bestaat geen aanleiding voor aanvullende voorwaarden.

Conclusie

Deze nieuwe ontwikkeling is getoetst aan het Besluit veiligheidsregio's, Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid en het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn om het voorliggende bestemmingsplan mogelijk te maken.

4.13. Groen

Beleid/regelgeving

Bomen en groen spelen een belangrijke rol in een gezonde leefomgeving (zie hierover ook paragraaf 3.4.7). In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om hieraan bij te dragen.

Bomen

Ede bestaat voor 90% uit groen. Bomen leveren een belangrijke bijdrage aan dit karakter. Om dit groene karakter te behouden heeft de gemeente Ede een overzicht van alle waardevolle en monumentale bomen in Ede, ook op particulier terrein. Door inzichtelijk te maken waar deze bomen in Ede staan, kunnen we de

bomen beter beschermen. Een deel van de bomen in de gemeente zijn monumentale en waardevolle bomen. Dit zijn oude bomen die belangrijk zijn voor de herkenbaarheid van de omgeving.

Groen

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

Japanse duizendknoop

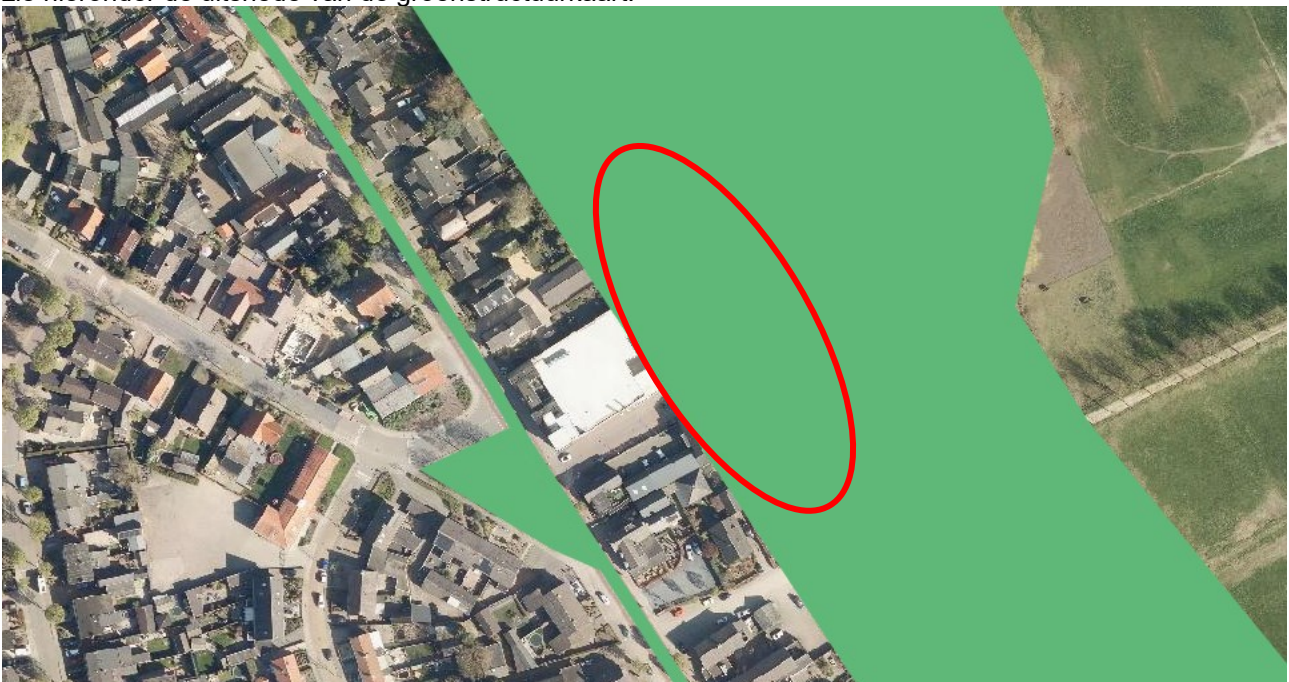
De Japanse duizendknoop is een invasieve exoot: een plant die niet thuishoort in Nederland. De plant verdringt andere planten maar kan ook schade veroorzaken aan kabels en leidingen, schakelkasten, wegen, funderingen, grondlichamen en constructies. De Japanse duizendknoop verspreid zich ontzettend snel.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

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

Situatie plangebied

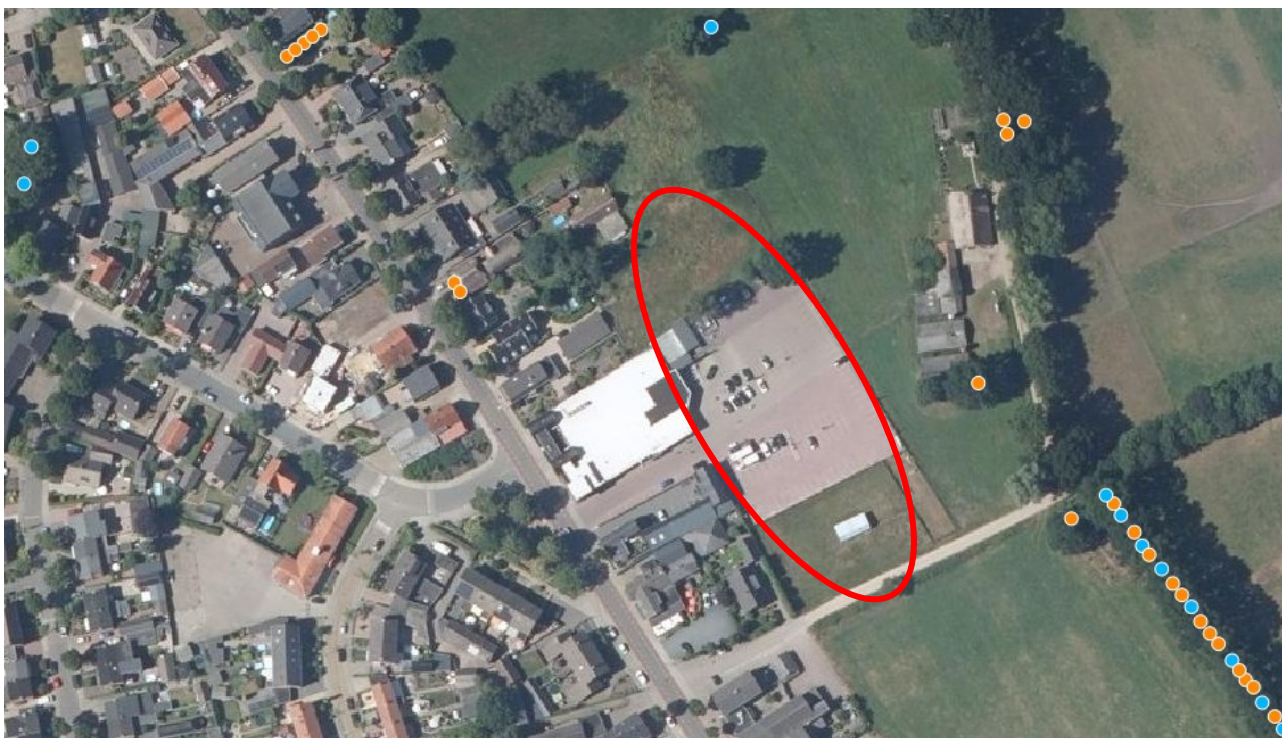
Groenstructuur

De te ontwikkelen locatie, Dorpsstraat 28 te Harskamp valt binnen de groenstructuur: hoofdgroenstructuur, zie hieronder de uitsnede van de groenstructuurkaart.



Monumentale en waardevolle bomen

Er bevinden zich geen monumentale en waardevolle bomen op het perceel Dorpsstraat 28 te Harskamp



Conclusie

Voor het te ontwikkelen gebied is als randvoorwaarde gesteld dat de plannen worden afgestemd op een goede aansluiting op de groenstructuur. Het landschappelijke inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan, zodat de uitvoering hiervan is geborgd.

4.14. Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

Beleid/regelgeving

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

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

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

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

Situatie plangebied

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

Conclusie

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

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Algemeen

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

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Eigendom

Het plangebied betreft het zuidelijke deel van het perceel kadastraal bekend onder gemeente Otterlo, sectie G, nummer 2208 en een klein deel van het perceel kadastraal bekend onder gemeente Otterlo, sectie G 2600. De oppervlakte van het plangebied bedraagt in totaal circa 5841 m². Het plangebied betreft voor het merendeel eigendom van de gemeente. Het overige stukje grond betreft particulier eigendom.

Het deel van de grond dat in eigendom is van de gemeente wordt verkocht aan de initiatiefnemer, hiervoor wordt een koopovereenkomst gesloten.

Kostenverhaal

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

In casu is er geen verplichting om een exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen sprake is van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

De gemeente maakt geen andere kosten dan die in het kader van het maken van het bestemmingsplan. Deze kosten zijn gedekt middels betaling van leges. 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. In de koopovereenkomst die met de initiatiefnemer wordt gesloten ten behoeve van de verkoop van de grond worden tevens bepalingen opgenomen waarmee initiatiefnemer zich verplicht tot vergoeding van eventuele schade die op grond van het genoemde artikel uit de Wro wordt geclaimd. Ook wordt in de verkoopovereenkomst van de grond geregeld welke partij de kosten voor de noodzakelijke sanering op zich neemt, rekening houdend met de markt- en boekwaarde van de grond. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

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

Overleg omwonenden

De initiatiefnemer heeft zijn plannen voorgelegd aan de eigenaren van aangrenzende percelen. De plannen zijn positief ontvangen.

Vooroverleg

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

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

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

6.2. Plansystematiek

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

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

6.3. Bestemmingsplanregels

6.3.1. HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

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

6.3.2. HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

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

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Gebruiksregels

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

6.3.3. HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 7)

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

Algemene bouwregels (artikel 8)

In deze bepaling zijn algemene bouwregels opgenomen.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 11)

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

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

Algemene wijzigingsregels (artikel 12)

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

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

Algemene procedureregels (artikel 13)

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

Overige regels (artikel 14)

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

6.3.4. HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEL

Overgangsrecht (artikel 15)

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

Slotregel (artikel 16)

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

6.3.5. BESTEMMINGEN

Enkelbestemmingen

Agrarisch (artikel 3)

De agrarische grond gelegen, achter de nieuwe uitbreiding van de supermarkt, heeft de bestemming Agrarisch. Hierop is geen agrarisch bouwblok aanwezig. Daarnaast een vergunningenstelsel opgenomen, wat evenwel niet van toepassing is op het normale beheer en onderhoud.

Detailhandel (artikel 4)

De niet woonfunctie detailhandel is als zodanig bestemd. De bestaande en nieuwe bebouwing is een bouwvlak. De nieuwe uitbreiding van de supermarkt, die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, heeft de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-magazijn'. Dit betekent dat binnen deze aanduiding uitsluitend een magazijn ten behoeve van opslag voor de supermarkt en voor de online verkoop van de supermarkt is toegestaan. In dit deel van het pand mag geen verkoop plaatsvinden. De maximum bouwhoogte en maximum goothoogte zijn op de verbeelding aangegeven.

Dubbelbestemmingen

Waarde-Archeologie (artikel 5)

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

Waarde-Cultuurhistorische Landschapswaarde (artikel 6)

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.

Algemene aanduidingsregels (artikel 10)

Gebiedsaanduiding

Overige zone- voorwaardelijke verplichting-1 (artikel 10.1)

Om de landschappelijke kwaliteit te borgen ten behoeve van de uitbreiding van de supermarkt is een inrichtingsplan opgesteld met daarin opgenomen een beplantingsplan (zie hierover ook paragraaf 2.3). Dit inrichtingsplan (inclusief het beplantingsplan) is als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

Overige zone- voorwaardelijke verplichting-2 (artikel 10.2)

Om te waarborgen dat de bodemsanering plaatsvindt, is in het voorliggende bestemmingsplan een

voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin is bepaald dat de sanering plaatsvindt alvorens de nieuwe bebouwing in gebruik wordt genomen. (zie hierover ook paragraaf 4.2).

7. Handhaving

7.1. Algemeen

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

7.2. Handhavingsprocedure

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

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

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

8. Bijlagen

1. Beeldkwaliteitsparagraaf Harskamp, Dorpsstraat 28
2. Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek, perceel G 2208 Dorpsstraat te Harskamp, Sweco, projectnummer 371865, d.d. 3 juni 2020
3. Quikscan Flora en Fauna, Harskamp, Jansen & Jansen groenadviesbureau, versie 1.0 d.d. 24 april 2019
4. Onderzoek stikstofdepositie Aanleg- en gebruiksfase vergroten supermarkt Dorpsstraat 28 in Harskamp, Teus' Advies Omgevingsadviseurs, versie 1.0 d.d. 30 januari 2020
5. Cultuurhistorische Waardenkaart Ede, RAAP-rapport 2500 is in te zien via <https://gemeentearchief.ede.nl/geschiedenis-van-edde/archeologie>
6. Akoestisch onderzoek uitbreiding magazijn, Supermarkt Harskamp B.V, SPA WNP ingenieurs, rapport 21900531.R01, d.d. 25 februari 2020