



TOELICHTING

**Bestemmingsplan
Molenweg 12a / Dorpsstraat 195 - 199
Harskamp**

Inhoud

1. INLEIDING	3
1.1. AANLEIDING.....	3
1.2. LIGGING LOCATIE	3
1.3. GELDENDE BESTEMMINGSPLAN VERSUS NIEUWE BESTEMMINGSPLAN	4
1.4. PROCEDURE.....	5
1.5. LEESWIJZER.....	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1. PLANMETHODIEK	6
2.2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	6
2.3. BESCHRIJVING ONTWIKKELING	7
3. BELEIDS- EN WETGEVINGSKADER.....	10
3.1. INLEIDING.....	10
3.2. RIJKSBELEID	10
3.3. PROVINCIAAL BELEID.....	13
3.4. GEMEENTELIJK BELEID.....	15
3.5. CONCLUSIE BELEID	18
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	19
4.1. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	19
4.2. BODEM.....	20
4.3. CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN (CE)	22
4.4. WATER	22
4.5. ECOLOGIE.....	23
4.6. CULTUURHISTORIE	26
4.7. ARCHEOLOGIE	30
4.8. VERKEER EN PARKEREN	31
4.9. GELUID (WET GELUIDHINDER / VERKEERSLAWAAL)	31
4.10. LUCHTKWALITEIT	32
4.11. EXTERNE VEILIGHEID	33
4.12. (BRAND-)VEILIGHEID.....	34
4.13. GROEN	34
4.14. HOOGSPANNINGSLIJNEN, KABELS EN LEIDINGEN	35
4.15. DUURZAAMHEID EN ENERGIE.....	36
5. UITVOERBAARHEID.....	37
5.1. ALGEMEEN	37
5.2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
5.3. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	37
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 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.



Figuur 1: Molenweg 12a
Luchtfoto ligging percelen



Figuur 2: Dorpsstraat 195 en 199

1.1. Aanleiding

Aan de Molenweg 12a in Harskamp is sinds langere tijd een transportbedrijf aanwezig. Dit bedrijf sluit direct aan op het bestaande bedrijventerrein, maar heeft niet de correcte bestemming. In het verleden is onderzocht of de oplossingsrichting kon worden gevonden in verplaatsing van het bedrijf naar een ander bedrijventerrein in de omgeving. Inmiddels is duidelijk dat dit binnen afzienbare termijn niet haalbaar blijkt te zijn. Gelet op de ligging van het perceel is herbestemming naar een bedrijfsbestemming daarmee legitiem. Daarnaast wordt een bouwvlak opgenomen voor de realisatie van een krattenwasserij en kantoorruimte.

Wel dient daarbij een ruimtelijke winst te worden behaald. Deze is gelegen in een optimalisatie van de landschappelijke inpassing van het perceel. Daarnaast is een wijziging van het bestemmingsplan voor het geldende bestemmingsplan voor het perceel Dorpsstraat 195 tot 199 in Harskamp gekoppeld aan deze ontwikkeling. Hier geldt momenteel nog een bedrijfsbestemming, op basis waarvan in het verleden een vergunning is afgegeven voor de realisatie van 2 bedrijfsunits met bedrijfswoningen. Van deze vergunning is nog geen gebruik gemaakt; wel staat op de locatie momenteel een ander bedrijfsgebouw.

Het plan voorziet in de sloop van het grote bedrijfsgebouw, intrekking van de bouwvergunning voor de twee bedrijfsunits met bedrijfswoning en herbestemming van het perceel naar 'wonen'. De huidige bedrijfswoning op nummer 195, aan de straatzijde, wordt een eengezinswoning, waarbij het achtergelegen bijgebouw dienst gaat doen als berging voor de woningen op nummers 195, 197a en 197b. Op nummer 197 blijven, conform huidige situatie, twee wooneenheden mogelijk.

Met dit plan wordt een bedrijfslocatie in het kerngebied van Harskamp verwijderd en een bestaande bedrijfslocatie grenzend aan het bedrijventerrein positief bestemd en deze wordt landschappelijk ingepast.

1.2. Ligging locatie

Het perceel Molenweg 12a ligt aan de zuidzijde van Harskamp, ten westen van het bedrijventerrein. De percelen Dorpsstraat 195 tot Dorpsstraat 199 zijn gelegen in het noordelijk deel van de kern.



Figuur 3: Ligging van de locatie binnen Harskamp (bron: google.maps)

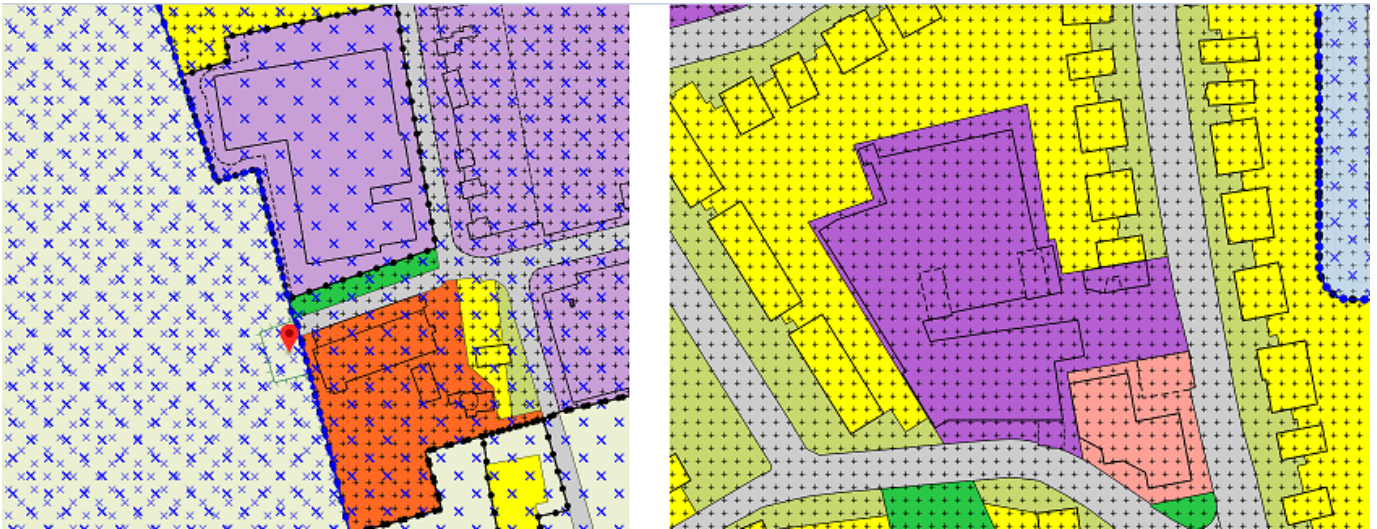
1.3. Geldende bestemmingsplan versus nieuwe bestemmingsplan

Molenweg 12a

Het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' kent aan het perceel de bestemming 'Agrarisch (zonder nadere aanduiding)' toe. Voor het gebruik ten behoeve van de huidige bedrijvigheid en de nieuwbouw van een krattenwasserij is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Dorpsstraat 195 tot 199

Het geldende bestemmingsplan 'Harskamp' kent aan de percelen de bestemming 'bedrijf' met (3x) de aanduiding 'bedrijfswoning' toe. Voor het gebruik van de bestaande bedrijfswoning als reguliere woning is een wijziging van het bestemmingsplan nodig - en tevens voor het beëindigen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten.



Figuur 4 en 5: Verbeelding geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' en 'Harskamp'

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 zal worden gepubliceerd in Ede Stad, de Staatscourant en via www.officielebekendmakingen.nl. In die periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. De gemeenteraad beoordeelt of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. 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. Hoofdstuk 6 geeft de juridische regeling en in hoofdstuk 7 beschrijft de procedurele aspecten van het plan en hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 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 locaties. 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

Molenweg 12a

De locatie Molenweg 12a ligt aan de zuid-westzijde van Harskamp op de overgang van het dorp naar het landelijk gebied. Aan deze zijde van Harskamp ligt een concentratie van bedrijven. Het terrein is bereikbaar via een smalle private toegangsweg vanaf de Molenweg die rechtstreeks uitkomt op het perceel. Dit steekweggetje is een oude historische verbinding vanaf de Molenweg naar het achterliggende perceel. De weg loopt tussen twee percelen door, met direct aan de zuidkant een horecagelegenheid en aan de noordzijde het bedrijfsp perceel van Van den Brink. De steekweg wordt van oudsher begeleid door boombeplanting. De bomen zijn echter in het afgelopen jaar gekapt. Aan weerszijden resteert nu alleen lage beplanting.

Het perceel sluit aan de oostzijde aan op de bestaande kern. Aan de noordzijde grenst het perceel aan een kwekerij. Aan de west- en zuidzijde grenst het perceel aan het agrarisch buitengebied. Het perceel wordt aan de noord en westzijde begrensd door opgaande beplanting. Het perceel zelf is al jaren in gebruik als bedrijfsterrein en wordt vooral gebruikt voor opslag en stalling van vrachtwagens.

De oorspronkelijk agrarische functie en gebruik van het terrein is in de loop der jaren omgevormd naar een bedrijfsmatige functie. Het terrein is daarbij steeds verder verhard. Met name op het zuidelijke deel is al lange tijd sprake van bebouwing dat van een kleine agrarische schuur in de loop der tijd ook steeds verder is uitgebreid tot een bedrijfspand. Er staat nu bedrijfshal van twee lagen met een flauwe kap. Aan de westzijde is het pand voorzien van een uitbouw met een plat dak. Het noordelijke deel is vrijwel geheel verhard en heeft geen bebouwing. Langs de erfgrenzen zijn bomen aangeplant die inmiddels bijdragen aan een landschappelijke inpassing van het terrein. Alleen langs de erfgrenzen van het zuidelijke deel van het perceel ontbreekt afschermende beplanting vrijwel geheel.

Dorpsstraat 195 tot 199

De locatie Dorpsstraat 195-199 ligt aan de noordzijde van Harskamp langs de ruimtelijke hoofdader van Harskamp. Dit historische bebouwingslint wordt gekenmerkt door individuele panden van meest een of twee lagen met kap. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit woningen, hier en daar afgewisseld met bedrijfsmatige functie of voorzieningen. Kenmerkend voor de noordzijde van Harskamp is dat altijd nog sprake is van relatief grote bedrijfsterreinen temidden van de woonbebouwing langs de linten. Ter hoogte van Dorpsstraat 195-199 liggen deze bedrijfsterreinen op het binnenterrein en worden vrijwel geheel omsloten door woonbebouwing. De woningen aan de Dorpsstraat 195-199 maken deel uit van het bestaande bebouwingslint. Het pand oogt als een twee-onder-een kapper van twee lagen met kap en sluit aan bij de twee-kappers ten noorden van het perceel. De woning op nr. 197 bestaat evenwel uit twee wooneenheden. Ook is het voorterrein van het pand geheel verhard, wat de bedrijfsmatige uitstraling versterkt. Aan de zuidzijde sluit het perceel aan op een benzinepomp. Aan de westzijde sluit het perceel aan op omliggende bedrijfsterreinen. Op het perceel zelf staan achter de woningen een bedrijfsloods en een schuur van een laag met kap. Het terrein wordt gebruikt voor opslag en stalling.

2.3. Beschrijving ontwikkeling

Molenweg 12a

Met het vastleggen van de bedrijfsbestemming, wordt de planologische status van het perceel Molenweg 12a in overeenstemming gebracht met het gebruik dat momenteel al plaatsvindt. Daarnaast wordt een nieuw bedrijfsgebouw mogelijk gemaakt aan de oostzijde van het terrein. Het nieuwe pand ligt daarmee zoveel mogelijk aan bebouwde-kom-zijde van het perceel en sluit aan bij de achterzijde van de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Molenweg. De landelijke zijde van het perceel blijft daarmee zoveel mogelijk vrij van bebouwing. Voor het nieuwe pand geldt dat de goothoogte maximaal 6 meter mag zijn en de bouwhoogte maximaal 10 meter. Hiermee sluit de maximale maten aan bij die van de omliggende (bedrijfs) bebouwing.

Het bestaande en nieuwe pand worden voorzien van zonnepanelen. Om de nieuwe hal mogelijk te maken verdwijnt enig bestaand groen aan de noord-oostzijde van het perceel. Dit groen wordt gecompenseerd door de beplanting op het perceel ten noorden van de locatie aan te vullen en daarmee de groenstructuur te versterken.

De uitbreiding van het bedrijventerrein is maatwerk, en als zodanig ook geen voorbode voor verdere uitbreiding van het bedrijventerrein. Gelet op de historisch gegroeide situatie, moet het worden gezien als een éénmalige vergroting van het bedrijventerrein. Een verdere uitbreiding aan deze zijde van Harskamp is ruimtelijk niet wenselijk. De inrichting van het terrein wordt hier ook op afgestemd. Het bedrijfsterrein wordt daartoe nadrukkelijk ingekaderd en voorzien van een stevige landschappelijke inpassing langs de buitenranden van het perceel waarmee deze zijde van het dorp groen wordt 'afgerond'.

Met deze landschappelijke inpassing wordt de ruimtelijke kwaliteit van de huidige situatie tegelijkertijd versterkt en ontstaat een fraaie overgang naar het landelijk gebied. Deze inpassing draagt daarmee bij aan een versterking van de omgevingskwaliteit. Om dit te waarborgen is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Dit plan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan en als bijlage toegevoegd.



Figuur 6: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan Molenweg 12 A

Het landschappelijke inpassingsplan bestaat uit de volgende elementen:

- Langs de erfgrenzen aan de west- en zuidzijden wordt de bestaande groenstructuur aangevuld met een strook nieuwe inheemse bomen van de eerste orde, en een brede gemengde strook van inheems bosplantsoen.
- Langs de noordzijde blijven de bestaande bomen en inheemse beplanting gehandhaafd.
- Langs de zuidkant van de toegangsweg wordt een nieuwe beukenhaag aangeplant
- Bij de inrichting wordt eveneens voorzien van natuurinclusieve maatregelen. Een deel van deze maatregelen vinden ook buiten het bedrijfspand plaats.

Dorpsstraat 195-199

Aan de Dorpsstraat wordt de huidige bedrijfsbestemming omgezet in een woonbestemming, met twee woningen op nummer 197 en één woning op nummer 195. Het aantal woningen neemt niet toe ten opzichte van de huidige situatie, maar worden in het bestemmingsplan opgenomen als reguliere woningen in plaats van bedrijfswoningen. De huidige bedrijfsmatige activiteiten komen dan ook te vervallen. Een woonbestemming sluit goed aan bij de rest van het lint.

De bestaande woning was al in gebruik als reguliere woning. Voor het betreffende terrein was een vergunning verleend voor het realiseren van twee woonwerkunits op het achterterrein. Met het verwijderen van de bedrijfsbestemming komt deze bouwmogelijkheid ook te vervallen. Daarmee wordt ook voorkomen dat een verdere intensivering van bedrijfsactiviteiten hier kan plaatsvinden. Het achterterrein wordt onderdeel van de woonbestemming en alleen de kleinere schuur blijft gehandhaafd. Deze gaat dienst doen als schuur voor de woningen aan Dorpsstraat 195-197. De bedrijfsloods achter op het perceel wordt gesloopt, zie figuur 8.

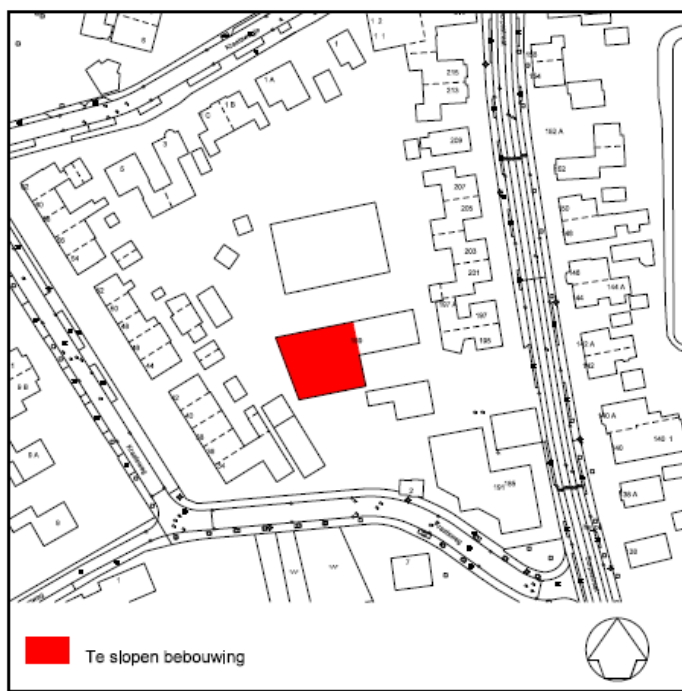
Met deze ontwikkeling wordt eveneens bijgedragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit. Door het verwijderen van de bedrijfsbestemming ontstaat een verbetering van de woonomgeving omdat hiermee de milieuhinder van het bedrijf verdwijnt. Het weghalen van deze bedrijfsbestemming vormt daarbij een gewenste 1^e aanzet om de woonkwaliteit van de omliggende straten te verbeteren. Een echte slag in de woon- en omgevingskwaliteit kan echter pas worden gemaakt als de overige bedrijfsactiviteiten op het binnenterrein ook verdwijnen.

Met het verdwijnen van de bedrijfsbestemming kan ook ingezet worden op een vergroening van het nu sterk verharde perceel. Op die manier krijgt het perceel ook de uitstraling van een woonperceel. Hiermee kan bovendien worden bijgedragen aan het klimaat, de biodiversiteit en een aantrekkelijk straatbeeld.

Van belang is dat minimaal de voortuin weer groen wordt en het parkeren op het achterterrein gesitueerd wordt. Om dit te waarborgen is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Dit plan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan en als bijlage toegevoegd.



Figuur 7: Uistnede landschappelijk inpassingsplan Dorpsstraat 195 - 199



Figuur 8: te slopen bebouwing

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 (SVIR).

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 enkelvoudige 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.

3.2.2. BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

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.

3.2.3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro (gewijzigd per 1 juli 2017) moet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

3.2.3.1. Stedelijke ontwikkeling

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

Volgens de Nota van Toelichting op het Bro worden ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Daarnaast is in dit kader de jurisprudentie over 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' relevant. De laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden.

Wat bedrijf ontwikkelingen van bedrijventerrein blijkt uit jurisprudentie dat de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voorziet het plan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². voor ontwikkelingen in de vorm van een terrein is 'in beginsel' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen.

De (planologische) uitbreiding van het bedrijventerrein bedraagt een grotere oppervlakte dan 500 m², zodat hier in ieder geval sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit ligt anders bij de locatie Dorpsstraat 195 en 199. Daar wordt geen nieuwbouw toegevoegd, noch extra programma mogelijk gemaakt. Sterker nog, het aantal potentiële (bedrijfs)woningen neemt af, net als de maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing. Voor dit onderdeel van het plan is dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat dit onderdeel van het plan in de verdere toelichting op de laddertoets buiten beschouwing blijft.

3.2.3.2. *Behoeft*

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de laddertoets worden doorlopen. De eerste stap is het beschrijven van de behoefte. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de functies op het terrein. De aard en omvang van de ontwikkeling is leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor bedrijventerreinen is het ruimtelijke verzorgingsgebied veelal groter dan de gemeente, omdat bedrijven vaak een grotere actieradius hebben dan sec binnen de gemeentegrens.

De Ladder verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van plan voor een bedrijventerrein moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig.

In dit geval betreft het een relatief kleinschalige uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein, met één kavel van zo'n 0,7 hectare. Het totale bedrijventerrein beslaat zo'n 9 hectare. Daarnaast is er sprake van een bestaande situatie, zodat er geen sprake is van verplaatsing of toevoeging van bedrijvigheid, noch van het risico op het ontstaan van leegstand elders.

De behoefte aan de bedrijfslocatie is gelegen in het feit dat elders (in en om) de gemeente geen geschikte locatie is voor een dergelijk transportbedrijf. Bedrijfskavels met een vergelijkbare oppervlakte en gebruiksfuncties zijn niet voorhanden, terwijl de realisatie van nieuwe en geschikte bedrijventerreinen op korte termijn niet aan de orde is. De afgelopen jaren is meermaals gezocht naar geschikte locaties, maar dit heeft niet tot resultaat geleid. Met de beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein wordt in een behoefte voorzien, waarvoor op dit moment geen andere geschikte locatie beschikbaar is. Gelet op het feit dat er sprake is van een feitelijk bestaande situatie, is de impact op de omgeving daarnaast minimaal.

3.2.3.3. *Bestaand stedelijk gebied*

Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is, mits de behoefte is aangetoond, op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied. Er hoeft geen verdere onderbouwing te worden gegeven.

Bestaand stedelijk gebied wordt omschreven als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. 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.

Gronden waarop een agrarische bestemming rust, en die overeenkomstig die bestemming worden gebruikt, behoren in beginsel niet bij het bestaande stedelijk gebied. In onderhavig geval ligt dat iets anders, omdat de gronden al sinds langere tijd gebruikt worden als bedrijfslocatie. Echter, gelet op de afwezigheid van een planologische titel voor dit gebruik, wordt de conclusie getrokken dat geen sprake is van bestaand stedelijk gebied. Daarbij dient direct te worden opgemerkt dat de locatie wel direct aansluit op - en ontsloten wordt via - gronden die wel kwalificeren als bestaand stedelijk gebied.

Nu de ontwikkeling van een bedrijventerrein buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Zoals al eerder in de ladderonderbouwing is aangegeven, is er binnen afzienbare afstand van de huidige bedrijfslocatie in het bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie voor verplaatsing. Het bedrijf heeft minimaal een milieucategorie 3.1 (goederenwegvervoerbedrijf / groothandel in overige producten), in combinatie met een omvangrijke behoefte aan buitenruimte in verband met het parkeren van vrachtwagens (en verhoudingsgewijs een beperkte oppervlakte aan bebouwing). In de regio zijn geen bedrijventerreinen die aan deze randvoorwaarden voldoen, nu meestal sprake is van een minimaal voorgeschreven bebouwingspercentage en beperkte buitenopslag. Daarnaast is de spoeling wat betreft aangeboden bedrijfskavels in de omgeving van Harskamp sowieso dun, terwijl de bedrijvigheid wel gebaat is bij een

locatie in deze omgeving, gelet op het feit dat er sprake is van overwegend werknemers die in de directe omgeving wonen.

De vorm van bedrijvigheid sluit daarnaast goed aan bij de bestaande omgeving, veroorzaakt geen hinder en maakt gebruik van faciliteit (zoals infrastructuur) die zijn aangelegd voor dit doel. Gelet op de organische groei van het bedrijf de afgelopen jaren, zijn de investering al gedaan op deze locatie: verplaatsing naar een andere locatie zou een aanzienlijke (des)investering met zich meebrengen.

Bij de uitbreiding van een bestaand bedrijf buiten het bestaand stedelijk gebied, spelen de verplaatsingskosten vaak een rol bij de laddertoets. Analooog geredeneerd geldt dat ook voor onderhavig bedrijf, waarvoor geldt dat de investeringskosten voor vestiging op deze locatie reeds gemaakt zijn.

3.2.4. BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

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

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

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

Op 19 december 2018 stelde Provinciale Staten van Gelderland de omgevingsvisie Gaaf Gelderland vast.

Deze visie is op 1 maart 2019 in werking getreden en daarmee het geldende toetsingskader voor dit bestemmingsplan.

In de Omgevingsvisie wordt het hoofddoel als volgt omschreven:

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

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

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

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

Ambities

Vanuit bovenstaand kader zijn 7 ambities geformuleerd:

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

Voor het onderhavige bestemmingsplan wordt vastgesteld dat het plangebied is gelegen binnen de themakaart 'windenergie aandachtsgebied'. Dit heeft voor het plan geen gevolgen.

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.

Het plangebied ligt enkel in een gebied waar op basis van de omgevingsverordening sprake is van een (tijdelijk) verbod op glastuinbouw. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in glastuinbouw, zodat er overeenstemming is met de verordening. Het plan is - conform de richtlijnen uit de provinciale visie en verordening - afgestemd met de provincie.

3.3.2.1. Molenbiotoop

In de omgevingsverordening is een molenbiotoop vastgelegd vanwege de molen aan de Molenweg 12b in Harskamp. Onderzocht is of het plan van invloed is op deze molenbiotoop. Uit dat onderzoek blijkt dat er geen sprake is van landschappelijke verstoring, of verstoring van de windvang. Dit is verder uitgewerkt in hoofdstuk 4, paragraaf 6 (cultuurhistorie).

3.3.2.2. *Uitbreiding bestaand bedrijventerrein*

In de Omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen voor bedrijventerreinen in een bestemmingsplan. Er is opgenomen dat een bestemmingsplan een nieuw bedrijventerrein of een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein allen mogelijk maakt voor zover deze ontwikkeling past binnen het vigerende Regionaal programma werklocaties (RPW).

Het initiatief is afgewogen in het kader van het vigerende RPW binnen het regionale overleg. Na een ambtelijke voorbereiding hebben de portefeuillehouders Economie, Werkgelegenheid, Voedsel & Energie op 9 september 2021 ingestemd met het voornemen om medewerking te geven aan de gewenste ontwikkeling. De ontwikkeling past binnen de vastgestelde beleidskaders en afspraken uit het RPW.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. **WELSTANDNOTA EN BEELDKWALITEITSPLAN BUITENGEBIED**

Voor het perceel aan de Dorpsstraat is de Welstandsnota 2013 van kracht. Het gebied valt binnen de categorie "Historische Dorpsgebied". De nieuwe bestemming sluit aan bij het huidige toetsingskader. Voor het perceel aan de Molenweg is het beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied van kracht. Met de bestemmingsplanwijziging gaat het perceel (ook formeel) onderdeel uitmaken van het bedrijventerrein Harskamp. In de welstandsnota 2013 valt het bedrijventerrein in de gebiedsaanduiding 'kleinschalige bedrijventerreinen'. Voor een eenduidige beoordeling van de percelen in het gebied, is het wenselijk om dit toetsingskader te koppelen aan het perceel. Voor de toetsing wordt er daarom vanuit gegaan dat de begrenzing van deze categorie wordt aangepast aan de feitelijke uitbreiding van het bedrijventerrein. Voor de beoordeling van bouwplannen op het nieuwe bedrijfsp perceel geldt daarmee de categorie "Kleinschalige bedrijventerreinen" als toetsingskader.

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

3.4.2. **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 die beantwoordt aan de wensen en behoeften van de consument en de ambities van Ede. Voor de kleine kernen geldt met name de ambitie om zorg te dragen voor een blijvend compleet en toekomstbestendig aanbod van levensmiddelen. Voor Harskamp specifiek is het de opgave functies/voorzieningen (waaronder detailhandel) te clusteren. Zodoende ontstaat 'een toekomstbestendig dorpscentrum, waarbij de voorzieningen een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van Harskamp en daarnaast in de behoefte van de toerist kan voorzien.

Retail is geen aspect dat bij onderhavige bestemmingsplanwijziging een rol speelt. Het voorliggende plan raakt niet aan de kaders zoals opgenomen in deze Retailvisie.

3.4.3. **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.

3.4.4. **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 wegencategorisering en de fietsstructuur vastgelegd. In de wegencategorisering 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.

3.4.5. 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.

3.4.6. GROENBELEID

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.

3.4.7. 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.

3.4.8. WOONVISIE

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

De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

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

De realisatie van de extra woning is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma/ Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). In het IPW zijn de woningbouwprojecten opgenomen die gaan voorzien in de berekende aantallen (inclusief fasering en voorgenomen typologieën). Het gemeentelijk woningbouwprogramma maakt op haar beurt weer onderdeel uit van de Regionale Woonagenda 2.0 (vastgesteld begin 2018) waarin de regionale woningbouwafspraken zijn vastgelegd.

De realisatie van de woningen op deze locatie betreft een kleinschalige binnendorpse ontwikkeling en vormt een herontwikkeling van (deels) bestaand bedrijfstvastgoed. Daarmee scoort het plan op spoor 2. Het plan wordt in de nabijheid van de voorzieningen in het centrum van Harskamp ontwikkeld en is tevens op korte afstand gelegen van de Veluwe bossen. Op de sporen 6 en 7 van de Woonvisie scoort het plan daarmee hoog.

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

4.1.1. BELEID/REGELGEVING

De VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009) is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal milieuaspecten per milieucategorie een richtafstand 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.

In bijlage 5 van de publicatie VNG-publicatie '*Bedrijven en milieuzonering*' wordt een stappenplan omschreven om de geluidhinder te beoordelen. Voor het gebiedstype 'gemengd gebied' gelden in stap 2 de volgende streefwaarden (etmaalwaarden):

- 50 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) voor maximale geluidsniveaus exclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer;
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Als niet voldaan kan worden aan de streefwaarden, kan worden afgeweken van de bovengenoemde waarden tot onderstaande etmaalwaarden (stap 3):

- 55 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) voor maximale geluidsniveaus exclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer;
- 65 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Voorwaarde bij bovenstaande stap 3 is echter dat gemotiveerd moet worden, waarom in de concrete situatie deze geluidsbelasting acceptabel wordt geacht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidsbelasting moet worden betrokken. Verder moet bij deze afweging mogelijke maatregelen worden betrokken. Gemeente Ede heeft geen geluidsbeleid, dat al een dergelijke geluidsbelasting voor bepaalde gebieden toestaat.

4.1.2. SITUATIE PLANGEBIED

Bedrijven en milieuzonering

Aan de Molenweg 12a in Harskamp is sinds langere tijd een transportbedrijf aanwezig, maar heeft niet de correcte bestemming. Het perceel Molenweg 12A, Harskamp is gelegen in het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' en heeft de bestemming 'Agrarisch (zonder nadere aanduiding)'. Bij de wijziging wordt een bouwvlak opgenomen voor de realisatie van een krattenwasserij en een kantoorruimte. Ook is een wijziging van het bestemmingsplan voor het perceel Dorpsstraat 195 tot 199 in Harskamp gekoppeld aan deze ontwikkeling. Hier geldt een nog bedrijfsbestemming. Het plan voorziet in de sloop van het grote bedrijfsgebouw, intrekking van de bouwvergunning voor de twee bedrijfsunits met bedrijfswoning en herbestemming van het perceel naar 'wonen'. De huidige bedrijfswoning, aan de straatzijde, wordt een eengezinswoning, waarbij het achtergelegen bijgebouw dienst gaat doen als berging voor de woningen op nrs. 195, 197a en 197b.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe bestemmingen en de mogelijke belemmeringen voor omliggende bedrijven worden getoetst aan de brochure '*Bedrijven en milieuzonering*'.

In de directe omgeving liggen vooral woonbestemmingen en enkele bedrijfsbestemmingen waaronder agrarisch.

Omliggende bedrijven & woningen

Voor de Molenweg geldt dat een bedrijfsbestemming wordt aangevraagd voor milieucategorie 3.2. Hierbij geldt een richtafstand van 50 meter. Binnen de richtafstand zijn geen woningen gelegen. De in de directe omgeving van de Molenweg 12A Harskamp, gelegen bedrijfsbestemmingen zullen geen extra belemmeringen ontstaan, omdat die niet worden beperkt door een bestemming 'bedrijf'. De bestemming is grotendeels onbebouwd en de bouwvlakken liggen tegen de bestaande bedrijfsbebouwing op het industrieterrein.

Op het perceel Dorpsstraat 195/199 heeft nu de bestemming bedrijf (milieucategorie 1-2), en ligt met naastgelegen kavels met bedrijfsbestemming midden in een woongebied. De nieuwe bestemming betreft wonen. De in de directe omgeving van de Dorpsstraat 195 en 199 in Harskamp gelegen bedrijfsbestemmingen zullen geen extra belemmeringen ontstaan, omdat die op dit moment al worden beperkt door de huidige bedrijfswoningen en overige omliggende woonbestemmingen. Er worden geen gevoelige objecten toegevoegd.

Geur veehouderijen

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag dan enerzijds of ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

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

Met dit wijzigingsplan wordt aan de Molenweg 12a in Harskamp een nieuw geurgevoelig object geïntroduceerd. De omliggende agrarische bedrijven worden door deze wijziging van het bestemmingsplan niet belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Toetsing woon- en leefklimaat in het kader geur

Voor het woon- en leefklimaat bij woningen in het buitengebied is de geurbelasting van omliggende veehouderijen veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen. Door de ligging aansluitend aan de bebouwde kom is gezien de geldende normering voor de bebouwde kom een nader onderzoek naar het woon- en leefklimaat niet nodig. In de directe omgeving zijn ook geen agrarische bedrijven (meer) gelegen.

4.1.3. CONCLUSIE

Aan de Molenweg 12A en Dorpsstraat 195 tot 199 in Harskamp is het mogelijk de bestemming te wijziging zoals hierboven aangegeven.

4.2. Bodem

4.2.1. 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.

Gemeentelijk bodembeleid

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, met aanvulling voor PFAS op 20 september 2020.

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

4.2.2. SITUATIE PLANGEBIED

Molenweg 12a

De planlocatie betreft een oorspronkelijk agrarisch gebied, grotendeels onbebouwd. In 1975 is een bouwvergunning afgegeven voor een melkstal met asbestdak op het zuidelijk terreindeel. Vanaf circa 1998 zijn op het terrein diverse bedrijfsactiviteiten uitgevoerd. Er is rond 2000 sprake zijn van een sloop- en saneringsbedrijf op het zuidelijk terreindeel met opslag van diverse materialen en nieuwbouw van een schuur of bedrijfspand. Er zijn in de loop van de tijd verhardingen aangebracht en vindt stalling plaats van voertuigen en opslag van grond, materialen en goederen. Ook is sprake zijn van demping van een deel van een watergang. Deze activiteiten kunnen van invloed zijn geweest op de bodemkwaliteit. Er is geen bodemonderzoek bekend. Er is geen directe aanleiding om aan te nemen dat sprake is van bodemverontreinigingen die een belemmering kunnen vormen voor het gebruik als grotendeels verhard en deels bebouwd bedrijfsterrein.

Het betreft hier in principe geen overgang naar een meer bodemgevoelige bestemming of een meer bodemgevoelig gebruik. De bestemmingswijziging maakt het mogelijk om omgevingsvergunning aan te vragen voor het nieuwe gebruik en de inrichting van dit terrein. In het kader daarvan zal opnieuw worden gekeken naar de bodemsituatie en eventueel uit te voeren bodemonderzoek. In eerste instantie zal het daarbij gaan om het vastleggen van de uitgangssituatie bij eventuele bodembedreigende activiteiten of bodemonderzoek bij nieuwbouw. Indien bodemverontreinigingen worden aangetroffen die door de activiteiten van de afgelopen periode zijn ontstaan, dan moeten die op basis van de zorgplicht van de Wet bodembescherming worden gesaneerd.

Dorpsstraat 193-199

Voor deze locatie betreft het de overgang naar een meer bodemgevoelig gebruik van bedrijfsterrein naar wonen. Er is geen recent bodemonderzoek bekend. Er is in 1994 bodemonderzoek uitgevoerd in combinatie met bodemonderzoek van de Dorpsstraat 185. Op dit naastgelegen adres heeft in 1997 een bodemsanering van beperkte omvang plaatsgevonden bij een tankstation van een rijwielhandel, in combinatie met vervanging van ondergrondse tanks en aanbrengen van vloeiستofdichte verharding. Er zijn geen aanwijzingen dat dit van invloed was de kwaliteit van grond of grondwater van Dorpsstraat 193-199.

Voor de Dorpsstraat 199 is in 1962 een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van een timmerwerkplaats voor machinale houtbewerking. In 2002 is het westelijk deel van deze werkplaats uitgebreid en vervangen.

Uit asbestinventarisatie uit 2010 blijkt dat op de schuren of loodsen geen asbestdaken meer aanwezig zijn.

De woningen van de Dorpsstraat 195-197 dateren uit 1963. In 2017 zijn hier de asbesthoudende platen van het dakbeschot verwijderd. Het buitenterrein is geheel voorzien van een klinkerverharding. Er zijn geen ondergrondse tanks bekend.

Op basis van deze informatie zijn geen specifieke bodemverdachte activiteiten bekend en wordt vrijstelling voor bodemonderzoek verleend voor deze bestemmingswijziging. Bij grondverzet voor sloop of herinrichting

van het terrein dient men wel attent te zijn op eventuele afwijkingen in de bodem, zoals bijmenging of asbestresten en dient men bij eventuele verdachte waarnemingen onderzoek te verrichten.

4.2.3. CONCLUSIE

Op basis van de beschikbare informatie vormt de bodemkwaliteit van deze locaties geen belemmering voor de bestemmingswijzigingen. Op de Molenweg 12a zal opnieuw naar de bodemkwaliteit worden gekeken bij de omgevingsvergunning voor de nieuwe inrichting en activiteiten. Op de Dorpsstraat 193-199 dient men bij eventueel grondwerk alert te zijn op afwijkingen in de bodem.

4.3. Conventionele Explosieven (CE)

4.3.1. 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. Deze richtlijnen zijn op 1 januari 2021 gewijzigd naar het Certificatieschema Vooronderzoek en Risicoanalyse Ontplobbare Oorlogsresten (CS-VROO).

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".

4.3.2. SITUATIE PLANGEBIED

Beide locaties zijn niet verdacht voor explosieven of ontplobbare oordlogsresten.

4.3.3. CONCLUSIE

Onderzoek naar conventionele explosieven of ontplobbare oorlogsresten speelt geen rol bij deze bestemmingswijzigingen.

4.4. Water

4.4.1. 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.

Binnen de kern Ede is het oostelijk deel 'hoog en droog' en het westelijk deel 'laag en nat'. Het waterschap heeft in het oostelijk deel geen belangen, omdat het grondwater hier diep zit en er geen oppervlaktewater aanwezig is. Gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe hebben daarom afgesproken dat ten oosten van de lijn Proosdijerveldweg- Hakselselweg-Kerkweg- Bovenbuurtweg, waar dit plangebied is gelegen, het waterschap niet betrokken hoeft te worden in de watertoets. De gemeente Ede is hier verantwoordelijk voor een goede borging van de waterbelangen.

4.4.2. SITUATIE PLANGEBIED

Situatie plangebied

Beide plangebieden liggen niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoezone. Wel loopt door het terrein van de Molenweg 12A een A-watgang met bijbehorende beschermingszone van het Waterschap Vallei en Veluwe. Werkzaamheden binnen de beschermingszone zijn gebonden aan de voorwaarden van het waterschap en kunnen een meldings- danwel vergunningsplicht hebben.

Molenweg 12A

Vuilwater

Ter plaatse van het plangebied is in de Molenweg vrij vervalriolering aanwezig van een gescheiden rioolstelsel. Het afvalwater dat vrijkomt op het perceel Molenweg 10B is aangesloten op het droogweerafvoer (DWA-)riool en het hemelwater afstromend van de verharde oppervlakken op het perceel is aangesloten op een regenwaterriool (RWA-)riool. Bij nieuwbouw van een bedrijfsruimte dient op het perceel hiervoor een gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd dat aansluit op de bestaande riolering van het pand 10B. Hiervoor dienen mogelijk nieuwe huisaansluitingen te worden aangelegd in de openbare ruimte.

Hemelwater

Conform het beleid van de gemeente Ede moet het hemelwater afstromend van de daken en terreinverharding indien mogelijk op particulier terrein geïnfiltreerd worden in de bodem. Gezien de grondwaterstand ter plaatse van het plangebied is infiltreren van het hemelwater echter niet mogelijk. Hiervoor wordt daarom ontheffing verleend. Omdat het gemeentelijk hemelwaterriool het water afvoert naar oppervlaktewater gelden de normen van het waterschap. Voor uitbreidingen van verharde oppervlakken tot 0,15 ha in stedelijk gebied geldt vrijstelling van de verplichting tot aanleg van extra waterberging. Omdat de uitbreiding aan verhard oppervlak meer dan 1500 m² bedraagt, moet voor dit plan extra waterberging worden aangelegd. Hiervoor dient in overleg met het waterschap te worden bepaald op welke wijze compensatie van waterberging plaatsvindt.

Hoogten

Het vloerpeil van de woningen ligt minimaal 25 cm hoger dan de goothoogte van de weg en wordt afgestemd op de vloerpeilen van de omliggende woningen, om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat.

Dorpsstraat 195 / 199

De aanpassingen aan de Dorpsstraat hebben geen gevolgen voor de waterhuishouding en riolering.

4.4.3. CONCLUSIE

Het aspect Water vormt geen belemmering voor dit plan.

4.5. Ecologie

4.5.1. 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 verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

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

Het Programma Biodiversiteit (vastgesteld 21 maart 2019) richt zich op herstel, behoud en versterking van biodiversiteit op het Edes' grondgebied. Om dit te bereiken wordt natuurinclusief ontwerpen als belangrijke maatregel binnen het ruimtelijk spoor genoemd. Ter inspiratie kan hiervoor gebruik worden gemaakt van de biomorfologische kaart: <https://geo.ede.nl/>

4.5.2. SITUATIE PLANGEBIED

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

In maart 2020 is door Veldbiologische Werken een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de planlocatie aan de Dorpstraat 195 en de Molenweg 12A geen essentiële betekenis voor beschermde soorten heeft. De planlocaties zijn mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Enkele maatregelen die getroffen moeten worden, zijn dat er tijdens de werkzaamheden voorzichtig moet worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige. Het verwijderen van aanwezige vegetatie en bodemmateriaal moet gefaseerd uitgevoerd worden.

Daarnaast moet er gelegenheid gegeven worden aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Om vleermuizen niet te verstoren is het nodig om de planlocatie tijdens werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur 's nachts niet te verlichten. Tevens is het vereist om de werkzaamheden in de periode april tot en met oktober de werkzaamheden tussen zonsopkomst en zonsondergang uit te voeren. Mocht verlichting benodigd zijn, dan vleermuisvriendelijke verlichtingswijzen toepassen. Er moet voorkomen worden dat de bomenlaan aan de zuidzijde verlicht wordt.

De werkzaamheden bij voorkeur uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio augustus). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

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

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Het plangebied ligt op ca. 900 meter van Natura2000-gebied Veluwe. Gezien er sprake is van een voldoende grote afstand (900 meter) tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, en er in de gebruiksfase geen sprake is van een toename in stikstof emissie kan uitgesloten worden dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Een berekening middels de AERIUS Calculator kan derhalve achterwege blijven.

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

Aanvullend onderzoek of een vergunning Wet natuurbescherming omtrent Natura 2000 is niet nodig.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

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

GNN en GO

Het plangebied is gelegen op 900 meter afstand van een onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk. Het Natuurnetwerk betreft in Gelderland een louter planologische bescherming van de aangewezen gebieden zelf. Aangezien het planvoornemen niet leidt tot een wijziging van de bestemming van het aangrenzende onderdeel van het Natuurnetwerk zijn aanvullende maatregelen of aanvullend advies ten aanzien van het GNN of GO niet aan de orde.

Programma Biodiversiteit

Er is voor dit plan aangegeven aan de hand van het puntensysteem van de gemeente Ede welke natuur inclusieve maatregelen er genomen worden. Er worden verschillende maatregelen genomen. Er wordt een vogelbosje van 900 m² gecreëerd, daarnaast wordt er een steenuilkast opgehangen. Tevens worden er huismusnestkasten gebruikt. Er wordt naast het vogelbosje ook voor 300m² aan zaadrijke rand aangelegd. Als laatste is gekozen om een poel aan te leggen.

Het aanplanten van het vogelbosje, een zaadrijke rand, de aanleg van een poel en het gebruik van nestkasten bevordert het gebruik van de planlocatie door verschillende diersoorten, zoals vleermuizen grondgebonden zoogdieren en diverse vogelsoorten.

4.5.3. CONCLUSIE

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

4.6. Cultuurhistorie

4.6.1. 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. De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

“Het aanwezige erfgoed is een weerslag van de plaatselijke historische ontwikkeling en als zodanig onderdeel van het cultuurlandschap van Ede. Het gebied draagt bij aan de lokale identiteit, maar de samenhang is op onderdelen vertroebeld. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren. Bij deze transformaties dient een basiszorgvuldigheid te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied.”

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.

4.6.2. CULTUURHISTORISCHE ANALYSE

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

4.6.2.1. Molenbiotoop

Het plangebied ligt in de nabijheid van de beltmolen Lana Mariana. De molen is in het verleden door Monumentenzorg van de gemeente Ede onderzocht. De belt en romp zijn origineel, echter het exterieur en interieur zijn grotendeels gewijzigd, waarbij authentieke onderdelen zijn verdwenen. Om die reden heeft de molen geen beschermde status als rijks- of gemeentelijk monument, noch staat het object op de lijst van (potentiële) karakteristieke panden. Vanwege de technische aanpassingen is er bovendien voor gekozen om de windvang van deze molen niet te beschermen door het vastleggen van een molenbiotoop in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012.

Op de deelkaart 'Regels Erfgoed' van de Omgevingsverordening Gelderland is wel een molenbiotoop opgenomen voor de molen Lana Mariana. In de omgevingsverordening van de provincie staan alle molens die kunnen draaien op windkracht, maar ook zijn er enkele molens (molenrompen) opgenomen, waarvan het functioneren op windkracht een mogelijkheid in de toekomst is. Naast de bescherming van het functioneren van de molen door windvang is de molenbiotoop door de Provincie Gelderland opgenomen om de stedenbouwkundige betekenis als landmark veilig te stellen. Om die reden is - ondanks het ontbreken van een gebiedsaanduiding voor de molenbiotoop in het vigerend bestemmingsplan - in het kader van de planontwikkeling voor Molenweg 12a Harskamp beoordeeld of het planvoornemen effecten heeft voor de windvang en stedenbouwkundige betekenis van de molen.

Windvang van de molen

Het planvoornemen voorziet in de bouw van een krattenwasruimte met kantine en kantoor. Dit nieuwe gebouw zal ten noordwesten van molen Lana Mariana gerealiseerd worden. De afstand tussen de molen en het nieuwe gebouw bedraagt circa 110 meter. Vanaf 100 meter wordt de maximale bouwhoogte berekend aan de hand van de molenbiotoopformule:

$$H(x) = x/n + c \cdot z$$

waarin:

$H(x)$ = maximale toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters)

x = afstand van een obstakel tot de molen (in meters)

n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie.

Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied.

c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met de waarde 0,2

z = askophoogte (helft van lengte gevlucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling)

Aan de hand van onderstaande basisgegevens is een berekening uitgevoerd:

x = 110 meter

n = 140 (er is sprake van een open gebied)

c = 0,2

z = $10,80a + 2,80b$ = 13,60 meter

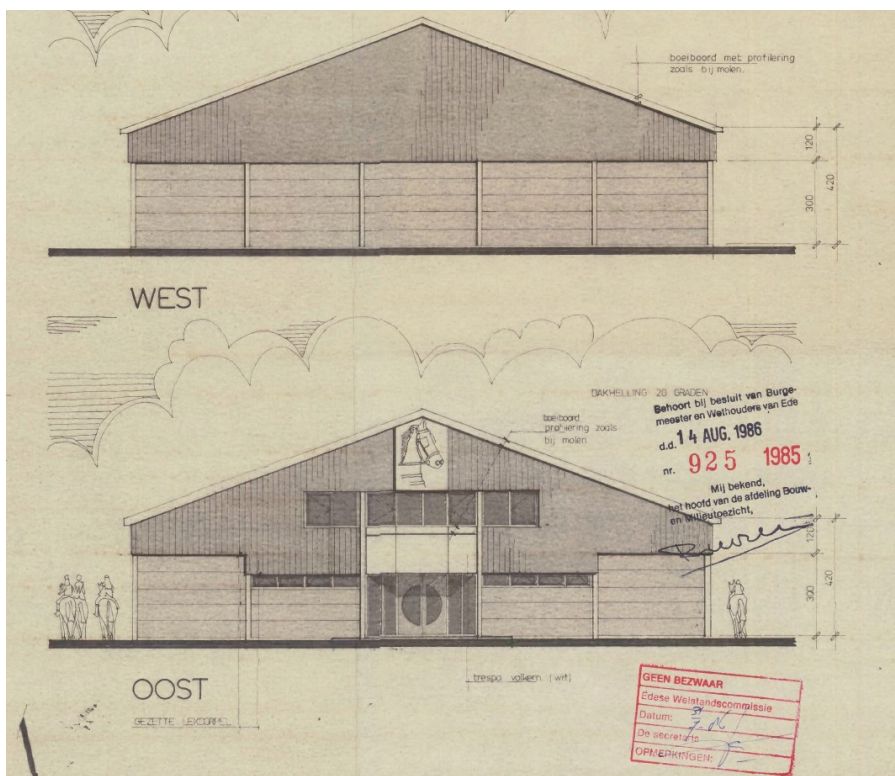
$H(x) = (110/140 =) 0,79 + (0,2/13,60 =) 2,72 \Rightarrow 3,51$ meter

a lengte gevlucht = 21,60 meter (bron: Provincie Gelderland, 2009 - Biotooprapport 159)

b belthoogte = 2,80 meter. (bron: Provincie Gelderland, 2009 - Biotooprapport 159)

Uit de berekening volgt dat de maximale toelaatbare hoogte ter plaatse van de nieuwbouw 3,5 meter bedraagt. In het ontwerp van DBL Architectenbureau wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 8,0 meter. Een deel van de nieuwe bebouwing wordt 7,2 m hoog. De maximaal toelaatbare hoogte wordt door de nieuwbouw overschreden.

In de huidige situatie is reeds bebouwing aanwezig tussen de molen en de beoogde locatie voor nieuwbouw. Het betreft een voormalig trainingscentrum voor paarden dat in 1985-1986 werd gebouwd. Uit de bouwtekening is af te leiden dat dit gebouw een nokhoogte van circa 8,1 meter heeft. Bovendien is aan dit gebouw in het vigerend bestemmingsplan Harskamp 2011 een maximale bouwhoogte van 10 meter toegekend.



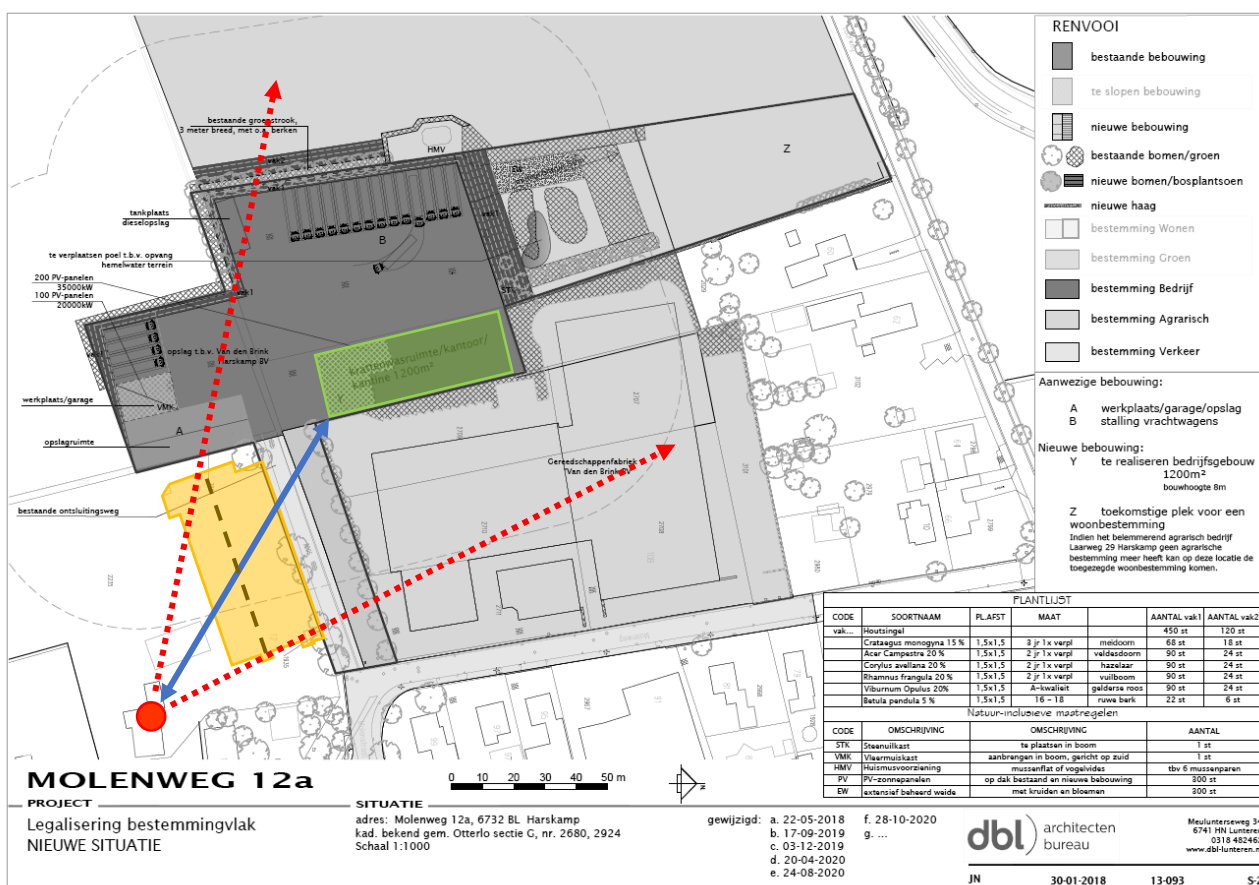
Bouwtekening voor het voormalig trainingscentrum voor paarden uit 1985 (bron: Gemeentearchief, identificatienummer 1985B0925).



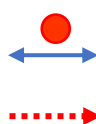
Het voormalig trainingscentrum met molen Lana Mariana op de achtergrond.

De bouwhoogte van de nieuwbouw bedraagt 8 meter. Daarmee wordt de maximale bouwhoogte die geldt op grond van de molenbiotoopformule overschreven. Tussen de molen en de nieuwbouw bevindt zich echter al een bestaand gebouw (voormalig trainingscentrum voor paarden). Door de bestaande bebouwing wordt de vrije windvang van molen 'Lana Mariana' aan de noordwestzijde reeds in belangrijke mate belemmerd.¹ Doordat de beoogde nieuwbouw zich achter dit bestaande gebouw bevindt en de bouwhoogte van de nieuwbouw lager zal zijn dan de nokhoogte van het bestaande gebouw, wordt geconcludeerd dat de windvang van de molen niet significant belemmerd zal worden.

¹ Ook uit het biotooprapport nr. 159 uit 2009 blijkt dat de biotoopnorm aan de noordwestzijde al in sterke mate wordt overschreven.



nieuwbouw - bouwhoogte 8 m
bestaand gebouw - nokhoogte 8,1 m



afstand ca. 110m
molen Lana Mariana
indicatieve lijnen: windvang door
bestaand gebouw reeds belemmerd

Tekening DBL Architecten - bewerkt door gemeente Ede

Stedenbouwkundige betekenis van de molen

De beoogde nieuwbouw wordt gerealiseerd aan de noordwestzijde van de molen. In de omgeving van het plangebied staan reeds diverse bedrijfsgebouwen met een vergelijkbare bouwhoogte. Vanaf de Laarweg en de Heersweg is een gedeelte van de molen zichtbaar boven de omliggende bebouwing op het bedrijventerrein. De molen wordt 's-zomers in belangrijke mate aan het zicht onttrokken door de opgaande beplanting die zich rondom het bedrijventerrein bevindt. Geconcludeerd wordt dat de nieuwbouw geen significant effect heeft voor de belevingswaarde van de molen als landmark.



Molen Lana Mariana gezien vanaf de Heersweg, opname winter 2011

4.7. Archeologie

4.7.1. BELEID/REGELGEVING

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

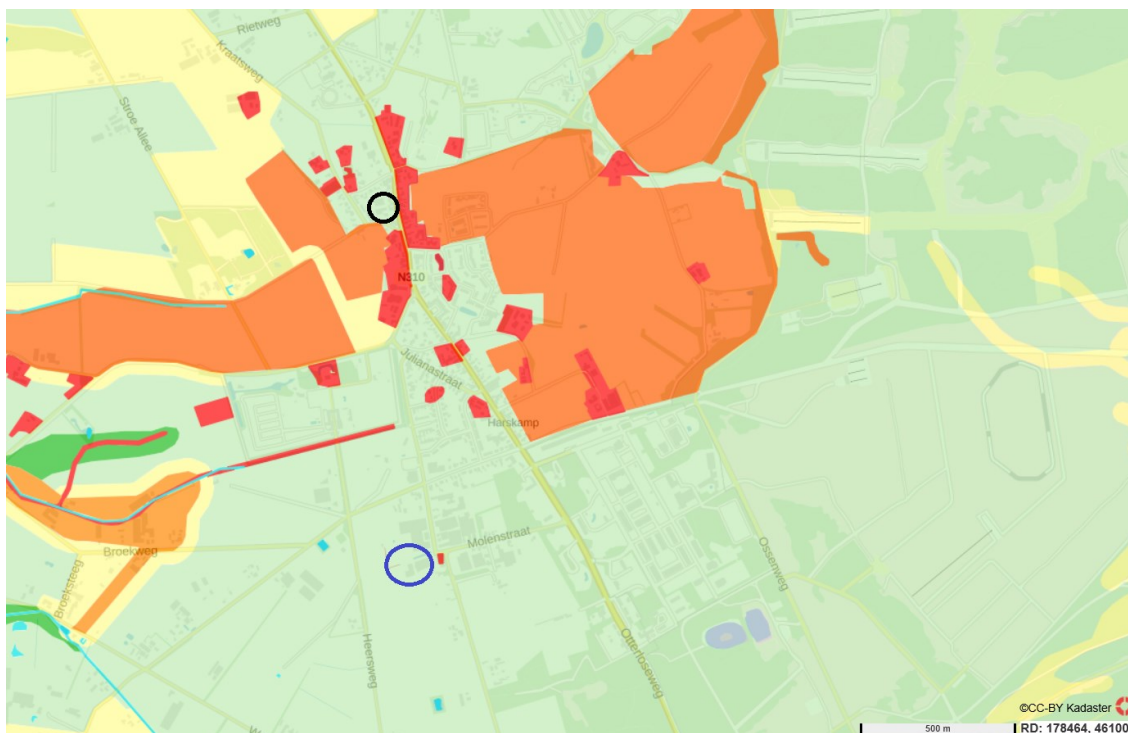
De archeologienota uit 2012 stoelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijzigingen heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk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

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

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

4.7.2. SITUATIE PLANGEBIED

In het bijgevoegde figuur zijn beide bestemmingsplangebieden te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart hebben beide gebieden een middellage integrale cultuurhistorische betekenis.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied Dorpsstraat 195-199 in zwarte cirkel en plangebied Molenstraat 12A in blauwe cirkel.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten of waardevolle archeologische terreinen. Wel is aan de oostzijde van de Dorpsstraat tegenover het plangebied Dorpsstraat 195-199 uitgebreid archeologisch onderzoek uitgevoerd op de locatie Smachtenburg. Daarbij zijn nederzettingssporen uit de middeleeuwen opgegraven. Ca. 200 m ten zuidoosten van het plangebied Molenweg 12A is een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Hoewel daarmee werd aangetoond dat de bodem in sommige delen nog intact was, zijn daarbij geen archeologische resten waargenomen.

4.7.3. CONCLUSIE

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in beide plangebieden een directe mogelijkheid tot realisatie van de voorgenomen plannen. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de lage archeologische verwachting en de middellange integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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

4.8. Verkeer en Parkeren

4.8.1. 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.

4.8.2. SITUATIE PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen op de kruising Molenweg-Molenstraat, wat beide erftoegangswegen zijn in de gemeentelijke wegcategorisering. De maximum snelheid is daar 30 km/u. In de uitvoering van de uitrit moet wel aandacht geschonken worden dat duidelijk is dat het hier een uitrit betreft, waarbij het verkeer komende van het perceel moet weten dat men voorrang moet geven aan al het verkeer op de Molenweg en Molenstraat. Het is dus geen zijweg.

Laden en lossen moet volledig op eigen terrein plaatsvinden en ook het parkeren van voertuigen, vrachtwagens, bedrijfsbusjes en personenwagens zal op eigen terrein plaats moeten vinden.

Verder dient er aandacht te zijn voor het stallen van fietsen op eigen terrein met, gelegenheid tot het opladen van elektrische fietsen.

4.8.3. CONCLUSIE

Verkeerskundig zijn er vooralsnog geen belemmeringen voor dit plan

4.9. Geluid (Wet geluidhinder / verkeerslawaaai)

4.9.1. BELEID/REGELGEVING

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

4.9.2. SITUATIE PLANGEBIED

Met voorliggend plannen worden in het kader van de Wet Geluidhinder geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde.

4.9.3. CONCLUSIE

Het aspect verkeerslawaaai vormt geen belemmering voor dit plan.

4.10. Luchtkwaliteit

4.10.1. BELEID/REGELGEVING

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige 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.

4.10.2. SITUATIE PLANGEBIED

Er is geen sprake van uitbreiding van activiteiten die in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

4.10.3. CONCLUSIE

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.11. Externe Veiligheid

4.11.1. 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.

4.11.2. SITUATIE PLANGEBIED

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

4.11.3. CONCLUSIE

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.12. (Brand-)Veiligheid

4.12.1. 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.

4.12.2. SITUATIE PLANGEBIED

Ten aanzien van de onderwerpen Opkomsttijd, Bluswatervoorziening en Externe Veiligheid voldoet het plan en zijn geen nadere voorwaarden van toepassing.

4.12.3. CONCLUSIE

Het aspect (brand-)veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.13. Groen

4.13.1. BELEID/REGELGEVING

Bomen en groen spelen een belangrijke rol in een gezonde leefomgeving. 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 overgangszone tussen de Veluwe en 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

Zorg voor aanvang van werkzaamheden voor een Japanse duizendknoop vrije omgeving.

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/wonen-en-leven/natuur-en-landschap/japanse-duizendknoop/>. Het loket bevat informatie voor particulieren, aannemers en andere geïnteresseerde partijen.

4.13.2. SITUATIE PLANGEBIED

Er is geen sprake van uitbreiding van activiteiten die in bijdragen aan verslechtering van bomen en groen. Voor zover bekend is er op beide locaties geen Japanse duizendknoop aanwezig.

4.13.3. CONCLUSIE

Het aspect bomen- en groenbeleid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.14. Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

4.14.1. BELEID/REGELGEVING

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

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

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

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

- 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.

4.14.2. 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.

4.14.3. CONCLUSIE

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

4.15. 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 wordt de EPC vervangen door de zogenaamde BENG -eisen. BENG staat voor bijna-energieneutraal gebouw.

Alle nieuwe gebouwen moeten vanaf 1 januari 2021 (bijna) energieneutraal worden gebouwd, een deel van het energieverbruik moet door middel van duurzame energie toepassing worden verzorgd en er moeten maatregelen worden genomen ter voorkoming van oververhitting. Daarnaast geldt voor alle nieuwbouw dat de toegepaste (bouw)materialen moeten voldoen aan de MPG-eis (Milieu Prestatie Garantie).

De keuze ten aanzien van het duurzame energiesysteem laat de gemeente over aan de partijen die gaan bouwen. Aardgasloos bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht (Wet Voortgang Energietransitie (VET)). De nieuwe wet heeft tot gevolg dat er geen omgevingsvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw die aangesloten wordt op een aardgasnet. Tenzij burgemeester en wethouders voor een gebied bepalen dat daar het verbod op aardgas niet geldt. Een dergelijke aanwijzing mag alleen gebeuren op grond van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Ede heeft echter besloten niet op voorhand gebruik te maken van de mogelijkheid om gebieden uit te sluiten van het verbod op aardgas.

Naast wettelijke eisen en gemeentelijk beleid stimuleert de gemeente om verdergaande reductie van de energiebehoefte, terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame energie in bouwplannen op te nemen. De gemeente Ede zet in op toepassing van duurzaam opgewekte elektriciteit en warmte. Inwoners en bedrijven leveren en belangrijke bijdrage aan deze opgave. Vandaar dat bij nieuwbouw wordt gevraagd 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.

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 de kadastrale percelen gemeente Ede, sectie G, nummer 2680, 2773 en 2924 gedeeltelijk. Deze percelen zijn eigendom van de initiatiefnemer van het plan.

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.

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

De ontwikkeling van het voorliggende plan betreft particulier initiatief. De gemeente maakt geen andere kosten dan die in het kader van het maken van het bestemmingsplan. Alle kosten komen voor rekening van de aanvrager van de bestemmingsplanherziening middels een anterieure overeenkomst. Er zal daarom geen exploitatieplan worden vastgesteld. Tevens is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Er geldt geen wettelijke plicht tot inspraak voorafgaand aan de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan. 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

Initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over het voorliggende plan en daar zijn geen bezwarende reacties uit naar voren gekomen.

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 heeft gedurende zes weken van donderdag 24 maart tot en met woensdag 4 mei 2022 ter inzage gelegen voor eventuele zienswijzen. In deze periode is het voor eenieder mogelijk om een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

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, Molenweg 12a / Dorpsstraat 195-199 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 8)

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 9)

In deze bepaling zijn algemene bouwregels opgenomen.

Algemene gebruiksregels (artikel 10)

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

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 afwijkingsregels (artikel 13)

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 procedureregels (artikel 14)

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

Overige regels (artikel 15)

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 16)

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 17)

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

6.3.5. BESTEMMINGEN

Enkelbestemmingen

Agrarisch (artikel 3)

Agrarisch Agrarisch Binnen deze bestemming zijn in beginsel alleen grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Het deel wat binnen dit plangebied valt is opgenomen omdat de voorwaardelijke verplichting voor de borging van landschappelijke kwaliteit deels over de bestemming Agrarisch valt.

Tuin (artikel 4)

De voortuinen van de woningen aan de Dorpstraat hebben de bestemming Tuin. Op deze gronden kan het voorerf worden ingericht. Bebouwing is in principe niet toegestaan. Uiteraard is bebouwing in de vorm van erfafscheidingen tot 1 meter wel toegestaan.

Bedrijventerrein (artikel 5)

Voor deze locatie is onderzocht dat een bedrijf tot en met categorie 3 past binnen de omgeving. Een bedrijf tot en met categorie wordt mogelijk gemaakt binnen de bestemming Bedrijventerrein. Een bedrijfswoning is niet mogelijk op deze locatie.

Wonen (artikel 6)

Binnen de bestemming 'Wonen' wordt de woonfunctie mogelijk gemaakt. Wonen is toegestaan in de vorm van een woning dat wil zeggen dat de functie wonen gekoppeld is aan het 'begrip' woning (van artikel 1 van de regels) zodat slechts één huishouden is toegestaan. Op de verbeelding is binnen deze bestemming een bouwvlak aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Tevens is binnen de bouwvlakken aangegeven wat het maximum aantal wooneenheden is. Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming 'Wonen', de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m² tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Deze bebouwing is toegelaten op ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m². Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m².

Dubbelbestemmingen

Waarde-Archeologie (artikel 7)

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.

Algemene aanduidingsregels (artikel 11)

Gebiedsaanduiding

Overige zone- voorwaardelijke verplichting 1 (artikel 11.3)

Om de landschappelijke kwaliteit te borgen ten behoeve van de bebouwing aan de Molenweg 12a 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 11.4)

Om de ontwikkeling aan de Molenweg 12a mogelijk te maken is afgesproken aan de Dorpsstraat 195-199 ruimtelijke kwaliteitswinst te realiseren door een gedeelte van de bijgebouwen te slopen. Met een voorwaardelijke verplichting wordt deze sloop juridisch geborgd.

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

Bijlagen bij toelichting:

1. Quicksan Wnb Dorpsstraat 199 Harskamp d.d. 27 maart 2020, Veldbiologische werken
2. Quicksan Wnb Molenweg 12a Harskamp d.d. 8 november 2019, Veldbiologische werken
3. Natuurinclusief ontwerp punten Molenweg 12a Harskamp, d.d. 22 september 2021
4. Natuurinclusief ontwerp punten Dorpsstraat 195-199 Harskamp, d.d. 22 september 2021

Bijlagen bij planregels:

1. Landschappelijk inpassingsplan en natuurinclusief ontwerp
2. Overzicht te slopen bebouwing