

Toelichting

**bestemmingsplan
Harskamp, Molenweg 12**

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1. AANLEIDING.....	3
1.2. LIGGING LOCATIE	4
1.3. GELDENDE BESTEMMINGSPLAN VERSUS NIEUWE BESTEMMINGSPLAN	4
1.4. PROCEDURE.....	5
1.5. LEESWIJZER.....	6
2. PLANBESCHIJVING	7
2.1. PLANMETHODIEK	7
2.2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	7
2.3. BESCHRIJVING ONTWIKKELING	7
3. BELEIDS- EN WETGEVINGSKADER.....	9
3.1. INLEIDING.....	9
3.2. RIJKSBELEID	9
3.3. PROVINCIAAL BELEID.....	12
3.4. GEMEENTELIJK BELEID.....	14
3.5. CONCLUSIE BELEID	18
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	19
4.1. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	19
4.2. BODEM.....	21
4.3. CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN (CE).....	22
4.4. ECOLOGIE.....	22
4.5. WATER	26
4.6. KLIMAATADAPTATIE.....	28
4.7. CULTUURHISTORIE	28
4.8. ARCHEOLOGIE	37
4.9. VERKEER EN PARKEREN	38
4.10. GELUID (WET GELUIDHINDER / VERKEERSLAWAAI)	39
4.11. LUCHTKWALITEIT	39
4.12. EXTERNE VEILIGHEID	40
4.13. (BRAND-)VEILIGHEID.....	41
4.14. GROEN	42
4.15. HOOGSPANNINGSLIJNEN, KABELS EN LEIDINGEN	42
5. UITVOERBAARHEID.....	44
5.1. ALGEMEEN	44
5.2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
5.3. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	44
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	46
6.1. INLEIDING.....	46
6.2. PLANSYSTEMATIEK	46
6.3. BESTEMMINGSPLANREGELS.....	46
7. HANDHAVING	49
7.1. ALGEMEEN	49
7.2. HANDHAVINGSPROCEDURE	49
8. BIJLAGEN	50

1. Inleiding

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



Luchtfoto ligging perceel

1.1. Aanleiding

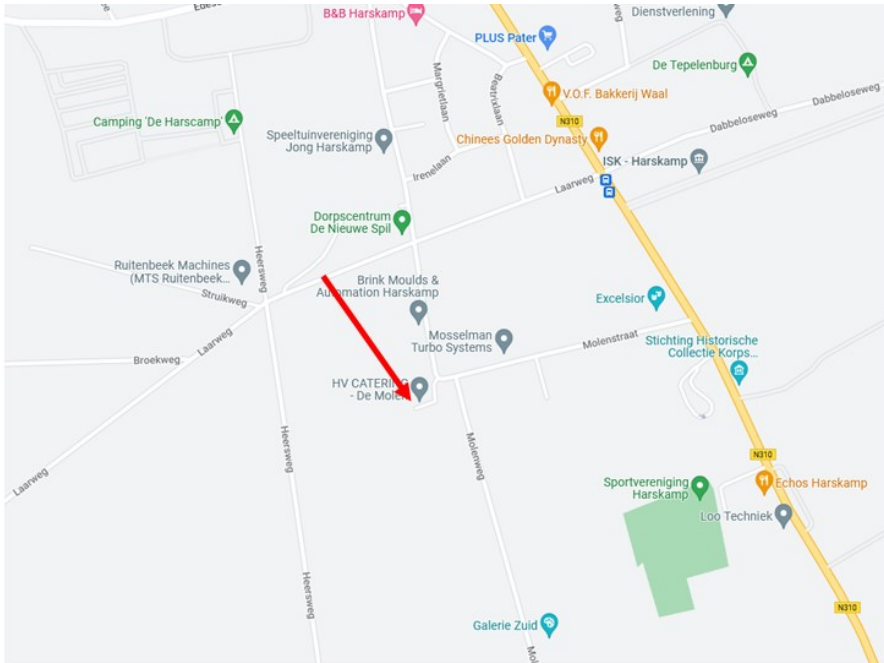
Deze toelichting heeft betrekking op het verzoek dat is ingediend voor de uitbreiding van de bedrijfslocatie van de gereedschappenfabriek Van den Brink aan de Molenweg 10 B in Harskamp. Van den Brink ontwikkelt en produceert spuitgietmatrijzen voor de verpakkingindustrie en produceert automatiseringssystemen op de locatie Molenweg 10 B. Voor beide activiteiten geldt dat naar verwachting de groei de komende jaren zal doorzetten en daarom bestaat er behoefte aan meer ruimte die het bedrijf heeft gevonden aan de Molenweg 12.

Met dit bestemmingsplan wordt het realiseren van een nieuw bedrijfspand van circa 3000m² op het naastgelegen perceel aan de Molenweg 12 mogelijk gemaakt. Op het perceel bevinden zich momenteel een zalencentrum, en een molen. Het bestaande partycentrum op deze locatie zal worden gesloopt. Het nieuw te realiseren pand zal worden gebruikt als een testcentrum (met bijbehorende kantoorruimtes) voor de producten die Van den Brink ontwikkelt en ook een reparatieafdeling voor matrijzen zal hier functie doen. De molen blijft behouden maar de bedrijfswoning komt te vervallen. De molen zal gaan fungeren als ontvangstruimte voor de internationale klanten. De resterende ruimte op het terrein zal worden gebruikt voor parkeren. Het plan wordt landschappelijk ingepast. In het verleden zijn kleinschalige kampeeractiviteiten vergund aan de zuidzijde van het plangebied van het bestemmingsplan(zaaknummer WM-95-087 en KW 93-003). Vanwege het feit dat deze camping binnen de plangrenzen van een ander bestemmingsplan is gelegen (Bezemronde 1 Buitengebied) en de locatie van de camping daarbinnen een agrarisch gebruik als hoofdbestemming heeft, wordt gekozen om dit perceel buiten de plangrenzen van het voorliggende bestemmingsplan te houden. De locatie van de kleinschalig camping is wel onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan.

De voorgenomen plannen van initiatiefnemer passen niet in het geldende bestemmingsplan Harskamp. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende planologische basis om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2. Ligging locatie

Het plangebied ligt op de hoek van de Molenweg en Molenstraat in Harskamp.



Het plangebied is gelegen aan de Molenweg 12 en grenst aan het bedrijventerrein en agrarisch buitengebied. Direct naast het perceel liggen twee woningen.

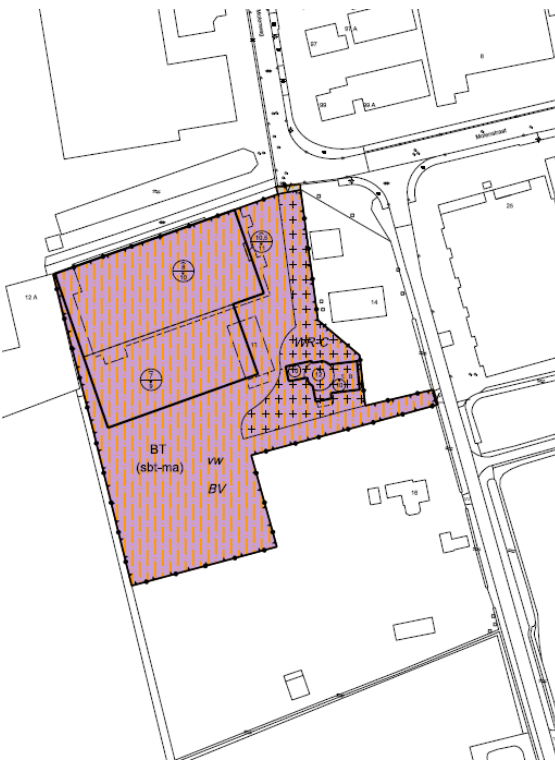
1.3. Geldende bestemmingsplan versus nieuwe bestemmingsplan

De betreffende locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan Harskamp (vastgesteld 29 september 2011). In het bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Horeca met drie bouwvlakken. De bestaande molen heeft een functieaanduiding bedrijfswoning. Tot slot geldt op het perceel een dubbelbestemming Waarde- Archeologie. De gewenste uitbreiding van de gereedschappenfabriek kan niet worden gerealiseerd binnen het huidige bestemmingsplan.

Verbeelding geldend bestemmingsplan Harskamp



Verbeelding nieuw bestemmingsplan Harskamp, Molenweg 12



1.4. Procedure

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

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken. Hierover is gepubliceerd in Ede Stad en in het gemeenteblad via

www.officielebekendmakingen.nl. In die periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. Vervolgens besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.5. Leeswijzer

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

2. Planbeschrijving

2.1. Planmethodiek

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

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

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

2.2. Beschrijving bestaande situatie

De percelen liggen aan de Molenweg 12 ten zuiden van Harskamp. Hier eindigt het bedrijventerrein en begint het buitengebied. Hoewel het tegen het bedrijventerrein aanligt, is er nu nog geen sprake van een bedrijf dat bij het bedrijventerrein hoort. Op het terrein ligt het partycentrum 'de Molen' en een bedrijfswoning. Op het oostelijke deel van het perceel staat de molen Lana Mariana/Lane Marianne. Deze historische molen ligt direct in het verlengde van de Molenweg. De molen heeft verschillende bijgebouwen. Ten noorden van de molen ligt de voormalig molenaarswoning. Ten zuiden ligt een camping.

Tussen het partycentrum en de minicamping ligt een groot parkeerterrein dat door beide functies wordt gebruikt. De toegang naar het partycentrum en de camping is aan de noordzijde. De molen heeft een eigen inrit op de oostzijde. Rondom het perceel staan enkele kenmerkende bomenrijen die de overgang naar het buitengebied vormen. De bomen ten oosten van het perceel zijn van de hoofdgroenstructuur. De molen wordt geflankeerd door enkele dichte bosschages.

2.3. Beschrijving ontwikkeling

De gereedschappenfabriek Van den Brink aan de Molenweg zocht een locatie voor de expositie, testen en klaarzetten van machines. Het wenst daarvoor het bestaande partycentrum te slopen en op deze locatie een nieuwe bedrijfshal bouwen. In de sloop-nieuwbouw zal ook het recentelijk vergunde bedrijfswoning ten zuidoosten van het partycentrum worden gesloopt. De molen wordt grondig opgeknapt en meegenomen in de planvorming.

Bedrijfshal

De nieuwe bedrijfshal komt ter plekke van het bestaande partycentrum. Het pand krijgt een goothoogte van maximaal 8 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. De bedrijfshal sluit daarmee aan op de maximale bouwhoogte van het reeds geldende bestemmingsplan van het bedrijventerrein. De bebouwing is tegen de noordelijke perceelsgrens geplaatst en beslaat circa 3000 m². Het is verdeeld in twee hallen met een flauw zadeldak, kenmerkend voor het bedrijventerrein van Harskamp en aansluitend op de dorps karakteristiek. De opsplitsing in twee geschakelde hallen, waarbij de lagere zuidelijke hal terugspringt in gevelbeeld, zorgt voor een gevarieerd aanblik. De beperkte breedte geeft binnen de kapconstructie de mogelijkheid de maximale goot te benutten, waardoor twee bouwlagen mogelijk wordt. De tweede bouwlaag zal worden benut ten behoeve van een onzelfstandig kantoor.

De bebouwing is georiënteerd op het oosten, naar een groot voorplein. Dit plein ligt in het verlengde van de Molenweg. De kantoren worden eveneens aan de oostzijde gevestigd, waardoor een aantrekkelijke gevel met veel glas ontstaat. De hal wordt gerealiseerd in een symmetrische industriële en historiserende stijl met een bakstenen gevel en een grote naamplaat. De bakstenen gevel loopt deels door langs de noord- en zuidzijde van het pand en geeft het pand naar drie zijden een representatief karakter.

Molen

Met de ontwikkeling van het perceel tot bedrijventerrein ontstaat er ook ruimte om de molen op te knappen. De initiatiefnemers willen hier (internationale) klanten ontvangen. Ook de buitenruimte direct rondom de molen zal aangepakt worden bij deze opknapbeurt.

De ruimtelijke relatie tussen de molen en de Molenweg wordt hersteld door middel van het open voorplein met een suggestie van een karrespoor in het verlengde van de Molenweg. De bosschages die de molen flankeren worden gekapt en vervangen door fruitbomen. De lage fruitbomen maken de molen beter zichtbaar. De belt van de molen wordt zoveel mogelijk hersteld, net als dat er veel andere historische details worden teruggebracht. Het klompenpad wordt omgeleid langs de molen zodat dit historische bouwwerk weer een prominente plek krijgt aan de route.

Alle ingrepen zorgen ervoor dat de historie van de plek beter leesbaar wordt en verankerd blijft binnen de toekomstige ontwikkelingen. Het terugbrengen van deze historische elementen, integraal onderdeel binnen een transformatie naar een bedrijventerrein, versterkt de identiteit van Harskamp.

Inrichting buitenruimte

Ten zuiden van de bedrijfshal ligt de parkeerplaats voor werknemers. Deze parkeerplaats is bereikbaar vanaf de noordzijde van de Molenweg over het voorplein. De auto's verlaten het terrein aan de oostzijde, waar de inrit richting de molen wordt doorgetrokken. De logistiek zal enkel plaats vinden op het voorplein aan de noordzijde van het perceel. De camping blijft gehandhaafd en in bedrijf. Ook de gebruikers van de camping parkeren op het parkeerterrein. De gebruikers met aanhanger, camper of caravan verlaten het terrein aan de noordzijde.

In het gehele plan is gekeken hoe de verharding geminimaliseerd kan worden. Daarbij is, naast het minimaliseren van verharding, het behoud en de versterking van het bestaande groen langs de randen van het perceel voorwaardelijk geweest. Op deze manier wordt antwoord gegeven op de uitdagingen om het bedrijf klimaat adaptief en toekomstbestendig te maken.

Voor de bedrijfshal moeten drie bomen gekapt worden, deze worden gecompenseerd in dezelfde bomenrij. Daarnaast wordt ingezet op versterking middelen van bosschages, fruitbomen en een groenere inrichting van het parkeerterrein. De fruitbomen rondom de molen sluiten aan bij de historische karakteristiek. De groene overgang naar het buitengebied blijft gehandhaafd. Het behoud en de versterking van het groen is vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan¹ die als voorwaardelijke verplichting is opgenomen bij het bestemmingsplan.

In het landschappelijk inpassingsplan staan ook de maatregelen ten behoeve van het puntensysteem ecologie en staan globaal de boom- en plantsoorten aangegeven. De boom- en plantsoorten zijn nader uitgewerkt in een beplantingsplan². De voorgestelde beplanting is:

- De versterking van de bomenrij op de westelijke erfgrens met 5 nieuwe bomen (Noorse esdoorn & Pruim);
- Deze bomenrij verder aanvullen met lagere beplanting (mix van Gewone Meidoorn, Beuk, Vuilboom, Sleedoorn, Gewone Vlier, Wilde Lijsterbes en Gelderse Roos);
- Herinrichting van het erf rondom de beltmolen met lage fruitbomen (11 stuks, Appel & Stoofpeer);
- Herinrichting van het parkterrein met 3 bomen en meerdere plantvakken (Christusdoorn met beplanting Herfstaster, Struiklimop, Vlinderstruik, Baardbloem, Herfsthoii en Hemelsleutel);
- Een afscheiding tussen parkeerplaats en camping (mix van Veldesdoorn, Sleedoorn, Vuurdoorn en Venijnboom);
- De vakken op de camping worden gescheiden door Liguster;
- Hagen op de perceelsgrens in de vorm van Haagbeuk of Venijnboom;
- Overige onverharde delen met gazon of bloemrijk graslandmengsel ingezaaid.

¹ Inpassingsplan Molenweg 12 Harskamp, De Slijpkruik groentechnisch adviesbureau, d.d. 21 april 2023 versie 7.2

² Beplantingsplan, Inpassingsplan Molenweg 12 Harskamp d.d. 17-06-2022 versie 5 in combinatie met bestellijst beplantingsplan, Inpassingsplan Molenweg 12 Harskamp d.d. 17-06-2022 versie 5

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. 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.

3.2.2. BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (DECEMBER 2011)

Het rijksbeleid is nader vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dat op 30 december 2011 in werking is getreden. Dit besluit bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met dit besluit maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het plangebied gelden geen bepalingen waarmee rekening hoeft te worden gehouden bij het mogelijk maken van de beoogde realisatie van het bedrijfspand.

3.2.3. NATIONALE OMGEVINGSVISIE

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

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

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

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

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

1. Combinaties van functies gaan voor 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.

Hoewel uit de bovenstaande beschrijving blijkt dat deze Nationale Omgevingsvisie een abstract niveau kent, is de voorliggende planontwikkeling in lijn met de doelstellingen vanuit het NOVI.

3.2.4. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

In de voorheen geldende Structuurvisie Infrastructuur en ruimte van de rijksoverheid 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). Bij iedere stedelijke ontwikkeling, zoals bedrijventerreinen, detailhandel of woningbouwlocaties, moet verantwoord worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet. Deze ladder is in oktober 2012 ingevoerd en leidde vanaf die datum tot veel jurisprudentie. Daarom is op 1 juli 2017 een nieuwe vereenvoudigde regeling met betrekking tot de ladder voor duurzame ontwikkeling in werking getreden. Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro moet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling en indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

3.2.4.1. 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.

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

beginssel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Voor ontwikkelingen in de vorm van een terrein is 'in beginssel' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Door de toevoeging van 'in beginssel' 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.

3.2.4.2. 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 twee percelen van in totaal zo'n 0,82 hectare. Het totale bedrijventerrein beslaat zo'n 9 hectare.

De behoefte aan deze bedrijfslocatie is gelegen in het feit dat elders (in en om) de gemeente geen geschikte locatie is voor de uitbreiding van het voorliggende gereedschappenbedrijf en het bestaande bedrijf reeds gelegen is aan de Molenweg 10 te Harskamp. 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.

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 faciliteiten (zoals infrastructuur) die zijn aangelegd voor dit doel. Gelet op de organische groei van het bedrijf de afgelopen jaren, zijn de investeringen al gedaan op deze locatie: verplaatsing naar een andere locatie zou een aanzienlijke (des)investering met zich meebrengen.

3.2.4.3. 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. Het staat vast dat sprake is van bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Harskamp en grenst aan woonbebouwing en bedrijvigheid en agrarisch gebied. Daarnaast is geen sprake van een nieuwe ontsluitingsstructuur en de bebouwing borduurt voort op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de Molenweg en de Molenstraat.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan de eisen van de ladder van duurzame verstedelijking.

3.2.5. WATER

Algemeen

In het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden tussen waterschap Vallei en Veluwe en de gemeente Ede over dit bestemmingsplan.

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 waterhuishoudkundig 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.

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:

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

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

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. OMGEVINGSVISIE GAAF GELDERLAND

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

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

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

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

visie 2014 hebben een uitvoerend of informierend karakter en worden daarom overgeheveld naar programma's of andere beleidsdocumenten.

Voor het onderhavige bestemmingsplan wordt vastgesteld dat het plangebied is gelegen binnen de themakaart 'windenergie aandachtsgebied'. Dit is echter geen beperking voor de planontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan 'Harskamp, Molenweg 12' past binnen beleidskaders van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.3.2. OMGEVINGSVERORDENING

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 21 december 2022 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze wijzigingen zijn op 19 januari 2023 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.

In de Omgevingsverordening zijn voor het voorliggende plangebied onder andere bepalingen opgenomen die gaan over het onderwerp eenmalige uitbreiding van bestaand glastuinbouwbedrijf en heeft geen betrekking op dit bestemmingsplan.

De volgende onderwerpen hebben wel betrekking op het plangebied:

Molenbiotoop

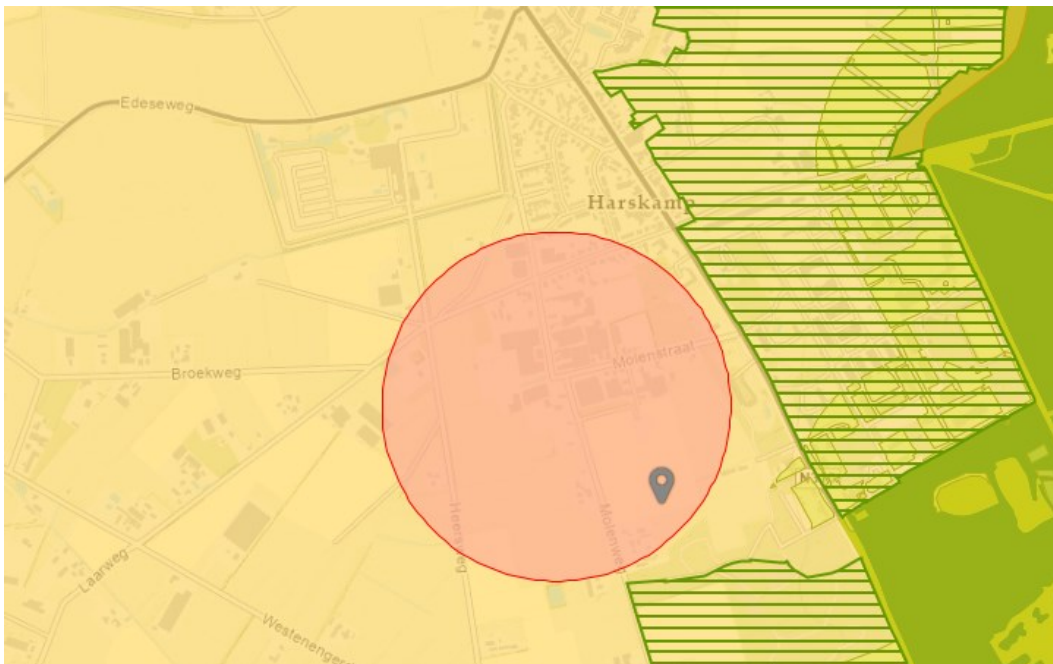
Op de themakaart 'Regels Erfgoed' behorende bij de Omgevingsverordening Gelderland is voor molen 'Lana Mariana' te Harskamp een molenbiotoop opgenomen. In de verordening wordt over molenbiotopen het volgende vermeld:

"Windmolens met een monumentenstatus zijn een onlosmakelijk onderdeel van de regionale identiteit. Daarom streeft Gelderland naar het behoud en bescherming van molenbiotopen."

In artikel 2.64 van de omgevingsverordening (paragraaf 2.7.2.) is de 'Instructieregel bestemmingsplan Molenbiotoop' opgenomen:

"Een bestemmingsplan maakt voor gronden binnen een molenbiotoop geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk als daardoor de windvang van een molen wordt beperkt."

Deze instructieregel verplicht Gelderse gemeenten om de molenbiotoop van historische windmolens planologisch te beschermen.



Fragment plankaart Geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023) met de molenbiotoop van molen Lana Mariana.

Het aspect molenbiotoop is verder uitgewerkt in hoofdstuk 4, paragraaf 4.7 (cultuurhistorie).

Uitbreiding bestaand bedrijventerrein

In de Omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen voor bedrijventerreinen in een bestemmingsplan. Er is in artikel 2.10 van de verordening opgenomen dat een bestemmingsplan een nieuw bedrijventerrein of een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein alleen 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.

Klimaatadaptatie

In de Omgevingsverordening (artikel 2.65b) is bepaald dat voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Dit is verder uitgewerkt in hoofdstuk 4, paragraaf 4.6 (klimaatadaptatie).

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

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. OMGEVINGSVISIE EDE 2040

Voor Harskamp is er op dit moment geen dorpsvisie als voor de dorpen Bennekom en Ederveen. In mei 2022 is de Omgevingsvisie Ede 2040 vastgesteld. Dit is de algemene ontwikkelvisie voor de gemeente Ede. In de vorm van vijf strategische keuzen wordt richting gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende twintig jaar. De strategische keuzen vormen een stip op de horizon en het afwegingskader voor initiatieven en projecten. Onder elke keuze zijn doelstellingen vermeld om deze ambities te realiseren. Elk initiatief dient bij te dragen aan het realiseren van deze doelstellingen. Het volledige document 'Omgevingsvisie Ede 2040' is te vinden op: https://www.ede.nl/fileadmin/ede.nl/Pdf-en/EDE_Omgevingsvisie_2040_DIGITAAL-Vastgesteld_raad_12-5-2022.pdf.

De vijf strategische keuzes zijn hieronder kort benoemd.

1. Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen
2. Duurzame mobiliteit en energie
3. De natuur als basis en de Veluwe centraal
4. Werk maken van Foodvalley
5. Compacte groei vanuit de eigenheid van Ede

Voor Harskamp is vastgesteld dat er gebouwd wordt naar de behoefte van het dorp. Het gaat hier om een lokaal gevestigd bedrijf dat in de directe omgeving wil uitbreiden. Door het perceel van het partycentrum en molen te herbestemmen wordt het bedrijventerrein vergroot naar het zuiden, maar gaat het niet ten koste van agrarische grond.

3.4.2. WELSTANDNOTA EN BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

Voor het gebied is de welstandsnota 2013 van kracht. Het plangebied valt daar binnen het deelgebied kleinschalige bedrijventerreinen. Hiervoor geldt de volgende omschrijving:

De kleine bedrijventerreinen in de gemeente Ede zijn allemaal verschillend en zijn ook in verschillende tijdsperioden tot stand gekomen. Het type bedrijvigheid varieert van lichte bedrijven tot industriële activiteiten. Op deze terreinen komen zowel bedrijfspanden als (bedrijfs) woningen voor.

De opzet varieert van een duidelijk ontworpen stedenbouwkundige structuur tot bedrijventerreinen die min of meer gegroeid zijn langs bestaande wegen. De meeste terreinen hebben een vrij orthogonale opzet en zijn vooral functioneel ingericht met veel verharding en weinig groen. De bedrijven worden ontsloten vanaf een interne ontsluitingsweg of vanaf de doorgaande wegenstructuur.

Het bedrijventerrein in Harskamp heeft geen specifieke gebiedsaanduiding met ruimtelijke karakteristieken. Wel zijn de bedrijfshallen met flauwe kappen zeer kenmerkend voor dit bedrijventerrein.

Binnen de welstandsnota geldt voor het perceel van het huidige partycentrum officieel een welstandsvrij niveau. Dit niveau voorziet daarmee niet in een regeling voor de voorliggende ontwikkeling. Om deze reden is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Deze beeldkwaliteitsparagraaf Harskamp, Molenweg 12 wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad en fungeert vervolgens als toetsingskader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit. Bij vaststelling door de gemeenteraad gaat dit beeldkwaliteitsparagraaf integraal deel uitmaken van de welstandsnota.

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

3.4.3. PARKEERBELEIDSPLAN

De gemeente Ede kent parkeerbeleid met eigen 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 Beleidsregel Nota Parkeernormen³.

3.4.4. GEMEENTELIJK BELEID VERKEERS- EN VERVOERSPLAN OF KOERSNOTA MOBILITEIT

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.

³ Naar verwachting wordt deze beleidsregel vastgesteld in eerste kwartaal van 2023. Voor zover deze beleidsregel nog niet in werking is getreden, geldt het huidige vastgestelde Nota Parkeernormering uit 2017.

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

In de fietsstructuur zijn de utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang. Nieuw verkeersbeleid is in ontwikkeling. Dit wordt naar verwachting het eerste kwartaal 2023 onder de naam 'Koersnota mobiliteit' vastgesteld. Met dit beleid wordt aangesloten op de Omgevingsvisie Ede 2040 (vastgesteld in mei 2022). In de Koersnota wordt ook een herziening van de wegcategorisering vastgesteld en dan komt het GVVP te vervallen.

In deze Koersnota Mobiliteit sluit het mobiliteitsbeleid van de gemeente Ede aan op de leidende principes van de Omgevingsvisie. Dat betekent dat de mobiliteit verduurzaamt. Om de gemeente Ede duurzaam bereikbaar te maken, moet de mobiliteit verminderen, veranderen en verschonen. Met verminderen doelen we bijvoorbeeld op een slimme ruimtelijke ordening, maar ook vaker thuiswerken, waarbij de verplaatsingen kort blijven of overbodig worden. Met veranderen en verschonen doelen we primair op het gebruik van andere vervoerwijzen voor niet-noodzakelijke autotrips en van schonere vervoermiddelen voor de noodzakelijke autotrips.

Voor het netwerk voor fietsers en voetgangers wordt daarom ingezet op het aanleggen van ontbrekende of verbeteren van zwakke schakels. Ontsluiting met goede fietsroutes is essentieel om de competitiviteit van fietsen naar het werk op niveau te brengen. Voor voetgangers gaat de aandacht vooral uit naar het realiseren van toegankelijke routes tussen huis en primaire voorzieningen. De openbare ruimte nodigt uit tot een actieve leefstijl, waarbij lopen en fietsen op de eerste plaats staan. In deze beweegvriendelijke omgeving wordt ook gezond recreëren gestimuleerd.

De auto blijft belangrijk voor de lange ritten naar verspreid gelegen bestemmingen, en voor vervoersbehoeften waar fiets, lopen en openbaar vervoer niet in kunnen voorzien. Om de leefbaarheid in verblijfsgebieden te beschermen, wordt het wegnnet zodanig ingericht, dat doorgaand verkeer waar nodig buitenom wordt geleid. Fietsers verkrijgen hierdoor meer ruimte en vlottere, veilige routes, en daarmee een betere concurrentiepositie ten opzichte van de auto.

Voor het openbaar vervoer wordt vooral ingezet op een krachtig netwerk op de langere afstanden met veel potentie. Om het reizen mogelijk te houden voor mensen die niet over fiets of auto beschikken, dient het openbaar vervoer wel over een minimale geografische dekking te beschikken, en daar waar nodig (vraagafhankelijk) maatwerkvervoer aan te bieden.

De ruimte voor infrastructuur wordt slim benut. De dimensionering van de infrastructuur wordt integraal afgestemd op randvoorwaarden vanuit groen, ecologie en klimaatadaptatie, waarbij een verkeersveilige weginrichting een randvoorwaarde is. De Koersnota Mobiliteit omvat ook het parkeerbeleid van de gemeente.

3.4.5. WATERBELEID

Hemel- en grondwaterbeleid

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022, Verbindend water. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei 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.

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.

3.4.6. BOMEN- & GROENBELEID EDE

Bomen

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

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

Groen

Op 14 juli 2020 heeft de gemeenteraad het groenbeleidsplan over het groenblauwe raamwerk vastgesteld. Doel van het robuuste groenblauwe raamwerk is om de toekomstbestendige groenblauwe koers te bepalen voor de komende tien jaar. Het raamwerk geeft vier speerpunten: kwaliteit en identiteit, klimaat en water, ecologie en biodiversiteit, gezonde leefomgeving. Basis zijn de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische en natuurlijk landschap en het netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingen. Het raamwerk is herkenbaar op verschillende schaalniveaus. 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. DUURZAAMHEID EN ENERGIETRANSITIE

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.

Gemeente Ede wil in 2050 energieneutraal zijn. Het besparen en vervangen van fossiele energie door hernieuwbare energie (energietransitie) staat hierbij centraal. Voor Ede is deze ambitie een speerpunt, alle ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan deze opgave. Vastgoedeigenaren en -bouwers wordt

gevraagd hoe hun ontwikkeling bijdraagt aan de ambitie Ede energieneutraal. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het zeer energiezuinig en aardgas loos (ver)bouwen en realisatie van duurzame energieopwekking, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen.

Het bouwbesluit eist met de BENG-norm vanaf 1 januari 2021 dat bij nieuwbouw van woningen en andere categorie gebouwen invulling moet worden gegeven aan de volgende punten:

- beperken van de behoefte aan energie,
- beperken van de het gebruik van het primaire fossiele energie
- opwekken van duurzame energie voor verwarming en gebouw gebonden elektriciteitsgebruik

Daarnaast moet worden meegenomen het aspect koeling door het beperken van het risico van oververhitting.

De uitwerking kan op gebouwniveau of daarbuiten worden gerealiseerd.

Ten behoeve van de transitie naar emissieloze mobiliteit zal voldoende laadinfrastructuur voor elektrische auto's moeten worden gerealiseerd. Eisen daarvoor zijn opgenomen in het bouwbesluit.

Alle nieuwbouw zal voor toegepaste (bouw)materialen moeten voldoen aan de eisen die voor de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) in het bouwbesluit zijn opgenomen.

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 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 voor het realiseren van energie neutraal Ede in op zonnepanelen op daken binnen de gemeente. Inwoners en bedrijven zullen een belangrijke bijdrage aan deze opgave gaan leveren. Vandaar dat wij bij nieuwbouw vragen hier op in te spelen door:

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

3.4.8. 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 4.7 worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen, waarbij aangegeven wordt op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt.

3.5. Conclusie beleid

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

4. Onderzoek en randvoorwaarden

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

4.1. Bedrijven en milieuzonering

Beleid/regelgeving

De VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009) is een algemeen gebruikt hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal milieuaspecten per milieucategorie een indicatieve afstand (richtafstand) aangegeven die aangehouden wordt voor de beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en andersom.

De brochure kent twee gebiedstypen: 'rustige woonwijken' en 'gebieden met functiemenging'. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook percelen langs de hoofdinfrastructuur gelden als gebied met functiemenging. In dit soort gebieden mag de algemene richtafstand voor geluid met één stap worden verminderd; er gelden dus iets minder zware eisen dan bij een 'rustige woonwijk'. De richtafstand wordt gemeten van de grens van een inrichting tot de gevel van een gevoelige functie.

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een groot deel van milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan door middel van nader onderzoek eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie. In deze paragraaf zijn de omliggende bedrijven bekeken in het kader van de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en daar waar relevant is hier aandacht aan besteed.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' is een stappenplan opgenomen om te beoordelen of bepaalde activiteiten kunnen worden gerealiseerd voor het aspect geluid. Dit stappenplan bestaat uit 4 stappen.

Stap 1: Indien aan de richtafstand wordt voldaan, kan nader onderzoek achterwege blijven: inpassing is mogelijk.

Stap 2: Indien stap 1 niet toereikend is, is een geluidsonderzoek noodzakelijk en dient bij het omgevingstype gemengd gebied voldaan te worden aan de volgende richtwaarde:

- 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximale geluidniveau (piekgeluiden);
- 50 dB(A) etmaalwaarde ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking. (Indirecte hinder)

Stap 3:

Indien stap 2 niet toereikend is, is voor woningen gelegen in het omgevingstype gemengd gebied een maximale geluidbelasting mogelijk van:

- 55 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximale geluidniveau (piekgeluiden);
- 50 dB(A) etmaalwaarde ten gevolge van de verkeer aantrekkende werking. (Indirecte hinder)

De besluitvorming dient het bevoegd gezag te motiveren waarom het in deze concrete situatie de geluidbelasting acceptabel acht.

Stap 4:

Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal het doorgaans niet mogelijk zijn om medewerking te verlenen aan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Indien het bevoegd gezag toch van mening is dat medewerking aanvaardbaar is, dan dient dit grondig onderzocht, onderbouwd en gemotiveerd te worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met cumulatie van reeds aanwezige geluidsbronnen.

Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan gaat over de uitbreiding van de bedrijfslocatie van Van den Brink aan de Molenweg 10 B in Harskamp. Met dit bestemmingsplan wordt het realiseren van een nieuw bedrijfspand van ongeveer 3000m² op het naastgelegen perceel aan de Molenweg 12 mogelijk gemaakt. De bestaande vergunde kleinschalige camping ten zuiden van het perceel blijft gehandhaafd. Vanwege de vele bedrijfsbestemmingen wordt dit gebied aangemerkt als gemengd gebied.

De woonfunctie van de molen en de bedrijfswoning komen in het nieuwe bestemmingsplan te vervallen. De bestaande bebouwing, met uitzondering van de molen, wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De molen met de bijbehorende gebouwen wordt na renovatie in gebruik genomen als ontvangstruimte.

Van den Brink omvat een bedrijf, dat werkt met spuitgietmatrijzen en diverse soorten automatische systemen produceert voor de verdere verwerking van spuitgiet producten. Op het nieuwe terreindeel wordt een testcentrum gerealiseerd, bestaande uit opstellingen van spuitgietmachines. Dit bedrijf valt onder de SBI code 28,2 met als omschrijving: Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie. Hierbij is het maatgevende ruimtelijke aspect geluid.

De aspecten stof en gevaar vormen voor deze ontwikkeling geen belemmering. Het bedrijf voert geen activiteiten uit die betrekking hebben op gevaar. Het bedrijf valt ook niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het aspect gevaar levert daarom geen belemmering op. In het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling staan verschillende regels om stofhinder te voorkomen al direct buiten de inrichting, richtafstanden zijn hierdoor niet aan de orde. Er wordt voldaan aan de norm voor stofhinder.

In de omgeving van deze ontwikkeling liggen voornamelijk andere bedrijfsbestemmingen en een aantal woningen. In de tabel hieronder zijn de gevoelige functies opgesomd.

Molenweg 14	Woning
Molenweg 16	Woning
Molenweg 18	Woning
Laarweg 58 t/m 66	Woning
Molenweg 10	Woning
Molenweg 71	Woning
Laarweg 70	Woning
Molenweg 75 t/m 99	Bedrijfswoning
Molenstraat 6	Bedrijfswoning

Vanwege het feit dat deze functies zo dicht bij de nieuwe bedrijfsbestemming liggen, is een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd om te kunnen beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is uitgegaan van een normenkader die aansluit bij het Activiteitenbesluit, maar waarbij wel alle akoestisch relevante activiteiten worden beschouwd. In het onderzoek is bijvoorbeeld het laden en lossen niet uitgesloten van toetsing.

Uit het onderzoek blijkt dat er in de onderzochte situatie voor het te bestemmen deel van Van den Brink wordt voldaan aan de stap 2 van het VNG stappenplan voor goede ruimtelijke ordening op de geluidgevoelige functies rondom het plangebied. Daarnaast wordt voldaan aan de eisen vanuit het Activiteitenbesluit.

Ook voor de activiteiten van de kleinschalige camping geldt dat wordt voldaan aan de standaard eisen uit het Activiteitenbesluit. Om te kunnen voldoen aan een goed woon- en leefklimaat zijn rijbewegingen ten behoeve van de kleinschalige camping in de nachtperiode uitgesloten, omdat deze kunnen leiden tot te hoge maximale geluidsniveaus. Deze eis is als gebiedsaanduiding op de verbeelding en in de planregels opgenomen.

⁴ Teus' Advies Akoestisch onderzoek Uitbreiding Brink Moulds & Automation, SPA WNP, Rapport 22200042.r01b, 4-11-2022

Om te kunnen waarborgen dat er sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat vanwege het geluid- en geuraspect is, mede vooruitlopend op de Omgevingswet, ervoor gekozen om het bedrijf specifiek aan te duiden op de verbeelding van het bestemmingsplan en in de planregels te voorzien in milieuvorschriften. Hetgeen tot gevolg heeft dat de ruimtelijke kwaliteit op het dichtstbijzijnde perceel wordt gewaarborgd.

Conclusie

Door het opnemen van specifieke planregels wordt de kwaliteit van de omgeving en goede ruimtelijke ordening gewaarborgd. Milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

4.2. Bodem

Beleid/regelgeving

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

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

Bodembeleid Ede

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid dat is vastgelegd in de Nota bodembeheer regio De Vallei uit 2012, samen met de gemeenten Barneveld, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen. De bijbehorende regionale bodemkwaliteitskaart geeft de chemische bodemkwaliteit weer binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart mag, onder voorwaarden, gebruikt worden als bewijsmiddel voor toe te passen grond in de regio. De actueel geldende bodemkwaliteitskaart is door burgemeester en wethouders vastgesteld op 19 juni 2018, met aanvulling voor PFAS op 20 september 2020.

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

Situatie plangebied

De wijziging betreft geen overgang naar een meer bodemgevoelig gebruik, maar wel de nieuwbouw van een bedrijfspand met het bijhorende grondverzet. Er is geen bodemonderzoek bekend. Het pand van het partycentrum is rond 1992 gebouwd als trainingscentrum voor paarden en was voorzien van een asbestdak. Het asbestdak is in 2018 verwijderd. Vanwege de aanwezige dakgoten en onderliggende verhardingen is geen sprake van asbestverdachte inspoelzones. Vanuit het gebruik als trainingscentrum voor paarden of partycentrum zijn geen bodemverdachte activiteiten bekend.

De bijbehorende parkeerplaats is rond 1996 aangelegd op een voorheen onbebouwd bouwland. Plaatselijke bijmengingen van bodemvreemde stoffen onder de asfaltverharding kunnen, gezien de aanlegperiode, niet geheel worden uitgesloten. Dit kan bij het bouwproces en afvoer van vrijkomende materialen nog een rol gaan spelen, maar niet dusdanig dat dit een belemmering vormt voor het gebruik als bedrijfsterrein.

Conclusie

De locatie is vanuit de voormalige activiteiten niet specifiek verdacht voor bodemverontreinigingen. Plaatselijke bodemvreemde bijmengingen kunnen niet geheel worden uitgesloten en dit kan een rol gaan spelen bij het grondwerk van sloop en nieuwbouw. Dit kan leiden tot extra kosten, maar niet dusdanig dat daarmee het initiatief niet haalbaar is. In het kader van deze bestemmingswijziging is vrijstelling voor onderzoek van toepassing.

4.3. Conventionele Explosieven (CE)

Beleid/regelgeving

Het landelijk beleid over conventionele explosieven is geregeld in ARBO-wetgeving.

Vanaf 1994 geldt vanuit de Arbeidsomstandighedenwet voor alle projecten in Nederland een wettelijke verplichting voor opdrachtgevers en werkgevers om voorafgaande aan de werkzaamheden een risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E) uit te voeren in de “Veiligheid en Gezondheid” ontwerpfase (artikel 2.26 Arbowet). Dit is om te bepalen of er tijdens de uitvoeringsfase van projecten mogelijke risico's aanwezig zijn voor het uitvoerende personeel en de directe omgeving. De risico's moeten duidelijk zijn voordat er (beheers)maatregelen kunnen worden getroffen.

Om het maatschappelijk belang van veiligheid en gezondheid van en rondom de arbeid te waarborgen, is door de overheid gekozen voor een wettelijk verplichte certificatieregeling voor de borging van de kwaliteit/veiligheid voor het opsporen van CE. De regelgeving betreffende Arboveiligheid voor het opsporen van CE is vanaf 1 juli 2012 het Werkveld Specifiek Certificatie Schema voor het systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven (WSCS-OCE) in Nederland van kracht. In het WSCS-OCE worden eisen gesteld aan het opsporen van CE.

Per 1 januari 2021 is het WSCS-OCE vervangen door het Certificaatschema voor het opsporen van Ontploffbare oorlogsresten (CS OOO). Daarmee is de formele goedkeuring van een projectplan voor opsporing door gemeente vanuit Arbowet komen te vervallen. Ook is daarmee de term Ontploffbare Oorlogsresten van toepassing geworden. In een Convenant van 1 april 2021 is vastgelegd dat de gecertificeerde opsporingsbedrijven de projectplannen nog steeds ter beoordeling voorleggen aan de gemeenten.

Gemeentelijk beleid

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

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

Situatie plangebied

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

Conclusie

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

4.4. Ecologie

Beleid/regelgeving

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op:

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

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

Zorgplicht

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

Soortbescherming

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

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

Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

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

Het is krachtens de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudings-doelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant 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 conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat.

Natuurnetwerk Nederland

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

Programma biodiversiteit gemeente Ede

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

Natuurinclusief ontwerp/bouwen

De gemeente Ede heeft beleid op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit. Dit betekent onder meer dat in de openbare ruimte en bebouwing gestreefd wordt naar het minimaliseren van verharding en het waar mogelijk toepassen van beplanting (ook tegen gevels en op daken). Regenwater wordt afgekoppeld. Gebouwen moeten huisvesting bieden aan dieren zoals vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen. Beplantingskeuze is afgestemd op het foerageren, beschutten en huisvesten van dieren en er is sprake van diversiteit in soorten. In het voorjaar van 2020 is het puntensysteem natuurinclusief bouwen vastgesteld. Natuurinclusief bouwen is in Ede de norm. Natuurinclusief bouwen zorgt voor een gezonde leefomgeving voor mens en dier. In de maatregelencatalogus staan praktische tips. Met elke maatregel worden punten behaald. Het aantal punten dat nodig is, hangt af van de investering van het project.

Situatie plangebied

Wet natuurbescherming: onderdeel soortbescherming

Door Slijpkruik adviesbureau is in mei 2022 een quickscan ecologie⁵ voor het onderdeel soortbescherming uitgevoerd. Hieronder volgen de volgende resultaten:

Vleermuizen

- Binnen het plangebied zijn mogelijk geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen. De werkzaamheden leiden mogelijk tot het overtreden van een verbodsbepaling zoals genoemd in artikel 3.5 lid 1 (doden/verwonden) lid 2 (opzettelijk verstoren) en lid 4 (beschadigen of vernielen van jaarrond beschermde voortplantingsplaatsen of rustplaatsen) van de Wet natuurbescherming. Er is nader onderzoek⁶ uitgevoerd naar gebouw bewonende vleermuissoorten met de focus op gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en laatvlieger. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er een verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig is en dat er voor de werkzaamheden een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Deze ontheffing is inmiddels aangevraagd. De werkzaamheden mogen alleen worden uitgevoerd als de ontheffing is verleend en er conform de gestelde voorwaarden wordt gewerkt. Er is sprake van lijnvormige structuren die dienst kunnen doen als vliegroute voor vleermuizen. Vanwege het in stand houden van deze structuur wordt geen permanent nadelig effect verwacht en nader onderzoek niet nodig geacht.
- Er is mogelijk sprake van foerageergebied binnen de invloedssfeer van de projectlocatie.

⁵ Ecologische quickscan Molenweg 12 Harskamp, De Slijpkruik ecologisch adviesbureau, projectcode 21TA02 Inpassingsplan, Bomeninventarisatie, BEA en Quickscan, versie 3.0, d.d. 14-05-2022

⁶ Rapportage vleermuizenonderzoek boom, De Slijpkruik ecologisch adviesbureau, rapportage Molenweg 12 Harskamp d.d. 4-10-22

De ingreep zal naar verwachting geen negatieve effecten hebben op dit eventuele foerageergebied omdat een groot deel van de beplanting behouden blijft. Wel dient vanuit de zorgplicht, artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming onnodige lichtverstoring van foerageergebied voorkomen te worden. Dit kan door tijdens de aanleg- en gebruiksfase uitstraling van eventuele bouwlampen, buitenverlichting en straatverlichting naar boven te voorkomen. Gebruik bijvoorbeeld afschermende armaturen, beperk de verlichtingshoogte tot maximaal 3 meter, gebruik 'batlampen' en plaats niet meer verlichting dan nodig.

Overige zoogdieren

- Het plangebied wordt mogelijk gebruikt als leefgebied door de eekhoorn. Vanwege het in stand houden van het grootste deel van de beplanting zal deze functie in de toekomst behouden blijven en zijn geen effecten te verwachten. Vervolgonderzoek is daarom niet noodzakelijk. Verder kan het plangebied geschikt zijn voor egel, haas en konijn. Voor deze soorten geldt een provinciale vrijstelling en is geen nader onderzoek nodig.

Vogels - jaarrond beschermde nesten

- In het bijgebouw van het partycentrum zijn nesten van boerenwaluw aangetroffen. Na een omgevingsscan is geconcludeerd dat er voldoende alternatieven in de omgeving aanwezig zijn. Daarnaast wordt geadviseerd om in het ontwerp van de nieuwe bebouwing kunstnesten voor boerenwaluw op te nemen. Het plangebied is ongeschikt als nestplaats voor huismussen omdat er gaas voor de openingen van het golfplaten dak van de woning is aangebracht. De hagen en andere beplanting binnen het plangebied kan gebruikt worden als schuilmogelijkheid voor huismussen. De hagen zullen in stand gehouden worden waardoor een effect op het leefgebied is uit te sluiten. Het plangebied is ongeschikt voor andere soorten met jaarrond beschermde nesten. Nader onderzoek naar soorten met jaarrond beschermde nesten is niet noodzakelijk.

Vogels - algemene broedvogels

- Tijdens het broedseizoen kunnen nesten van algemene broedvogels in en rondom het plangebied verstoord, beschadigd of vernield worden. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het vernielen of verstoren van nesten dienen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen is geen vaste periode maar voor de meeste soorten is de periode half maart - half augustus een goede indicatie. Eerdere of latere broedgevallen zijn niet uitgesloten, met name van duiven. Bezette nesten zijn altijd beschermd, ongeacht de soort of periode. Tijdens het broedseizoen kunnen mogelijk versturende werkzaamheden uitsluitend worden uitgevoerd nadat een erkend broedvogelkundige heeft vastgesteld dat er geen bezette nesten aanwezig zijn. Zo nodig worden werkzaamheden uitgesteld of maatregelen getroffen om verstoring of vernieling van nesten te voorkomen, bijvoorbeeld het instellen van een zone rondom het nest totdat de jongen het nest verlaten hebben.

Overige soortgroepen (amfibieën, reptielen, ongewervelden)

- Nader onderzoek naar overige beschermde soorten is niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht die geldt voor alle dieren, beschermd of niet.

Ten aanzien van de zorgplicht en calamiteiten

- Ten aanzien van alle dieren en planten (beschermd of niet beschermd) geldt de 'Algemene zorgplicht' op grond van artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Met name geldt dit voor algemene soorten zoogdieren en amfibieën, waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden en dat er 'met zorg voor de natuur' gewerkt dient te worden. Gezien het formaat en de aard van het project is het niet noodzakelijk om een ecologisch werkprotocol op te stellen om te voldoen aan de algemene zorgplicht.

Wet natuurbescherming: onderdeel gebiedsbescherming Natura 2000

Algemeen

Het plangebied is gelegen op ongeveer 800 meter van het Natura 2000 gebied Veluwe. Externe effecten zoals verdroging, geluid en verlichting zullen geen negatief effect hebben op het Natura 2000 gebied

Veluwe. Nader onderzoek of een vergunning Wet Natuurbescherming voor deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Stikstof

Voor de aanleg- en gebruiksfase van deze ontwikkeling heeft een onderzoek naar de stikstofdepositie⁷ plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen stikstofdepositie-effect ter plaatse van Natura 2000 gebied optreedt van meer dan 0,00 mol/hectare/jaar. Het project is niet vergunningsplichtig op grond van de Wet natuurbescherming (onderdeel gebiedsbescherming).

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt binnen het plangebied die vallen binnen het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming. Het onderdeel houtopstanden is daarom niet van toepassing bij dit plan.

Gelders natuurnetwerk (GNN) en Groene ontwikkelingszone (GO)

Het plangebied is niet gelegen in het GO of GNN. Aangezien er externe effecten niet van toepassing zijn bij de omgevingsverordening is er geen nadere toetsing noodzakelijk.

Programma Biodiversiteit

In het plangebied worden meerdere maatregelen genomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te versterken. Er is wordt daarmee voldaan aan de doelstellingen van het Programma biodiversiteit. De maatregelen zijn uitgewerkt in het landschappelijke inpassingsplan met bijhorende toelichting inclusief een tabel⁸. Beide documenten zullen als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan zodat de uitvoering hiervan is geborgd.

Conclusie

De Wet natuurbescherming en het Programma biodiversiteit vormen geen belemmering voor de voorgenomen ingreep, mits aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

4.5. Water

Beleid/regelgeving

In het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden tussen waterschap Vallei en Veluwe en de gemeente Ede over dit plan.

Watertoets

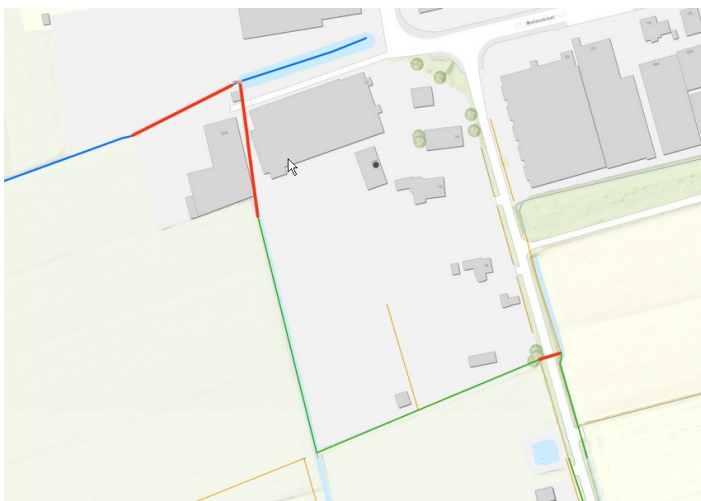
De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Doorgaans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

Situatie plangebied

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

⁷ Onderzoek stikstofdepositie, Aanleg- en gebruiksfase nieuw bedrijfsgebouw Molenweg 12 Harskamp, Teus' Advies, versie 1.1 d.d. 21 november 2022

⁸ Inpassingsplan Molenweg 12 Harskamp, De Slijpkruik groente-technisch adviesbureau, d.d. 21 april 2023 versie 7.2 en Natuurinclusief bouwen onderbouwen puntensysteem-inpassingsplan Molenweg 12 Harskamp d.d. 17 juni 2022



Figuur: A- (blauw), B- (groen) en C-watergangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe voor het plangebied

Rondom het perceel liggen watergangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe. Indien wijzigingen plaatsvinden aan de watergangen die op de Legger staan, dient hiervan een melding te worden gedaan bij het waterschap dan wel een keurvergunning te worden aangevraagd, tenzij kan worden voldaan aan Algemene regels van de Keur. Dit plan heeft geen gevolgen voor de bestaande watergangen of duikers.

Vuilwater

In de openbare weg op de hoek Molenweg/Molenstraat ligt een verbeterd gescheiden rioolstelsel (VGS). Het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe bedrijfshallen en kantoren kan worden afgevoerd naar het VGS net zoals in de bestaande situatie.

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. Het hemelwater kan worden aangesloten op het huidige RWA dat afvoert naar de waterberging noord van het plangebied.

Ten opzichte van de oude situatie neemt de totale hoeveelheid verharding af en is er geen extra waterberging compensatie nodig.

Totaal

	Hoeveelheid	Eenheid
Bebouwing nieuwe situatie	3350,06	m2
Asfalt nieuwe situatie	2288,60	m2
Elementverharding nieuwe situatie	1238,19	m2
Halfverharding nieuwe situatie	0,00	m2
Onverhard oppervlak nieuwe situatie	4146,14	m2
Bebouwing bestaande situatie	2294,58	m2
Asfalt bestaande situatie	4350,00	m2
Elementverharding bestaande situatie	325,00	m2
Halfverharding bestaande situatie	145,00	m2
Onverhard oppervlak bestaande situatie	3908,42	m2

Hoogtes

Het vloerpeil van de bedrijfsbebouwing ligt minimaal 25 cm hoger dan de goothoogte van de weg, om te voorkomen dat bij water-op-straat situaties wateroverlast in het bedrijfsgebouw ontstaat.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.6. Klimaatadaptatie

Beleid/regelgeving

Klimaatadaptatie

De hoofdlijnen van het klimaatadaptatiebeleid binnen de gemeente Ede staan beschreven in het Programma Klimaatadaptatie. Uitgangspunt is het reduceren van kwetsbaarheden ten gevolge van klimaatverandering. Het betreft hier risico's als effect van extreme neerslag, extreme hitte en extreme droogte.

Het klimaatadaptatiebeleid biedt door middel van onderstaande kaders een uitgangspunt voor een toekomstbestendige stad:

- Wateroverlast wordt, wanneer mogelijk, voorkomen door het realiseren van voldoende bergingsruimte om extreme neerslag tijdelijk op te vangen en vertraagd af te voeren;
- Neerslag wordt zoveel en waar mogelijk op de plek van inslag geïnfiltreerd ter voorkoming van droogte en wateroverlast;
- Onnodige opwarming van publieke en private verblijfsruimtes wordt voorkomen en de aanwezigheid van koele plekken in de nabije omgeving wordt gefaciliteerd.

Situatie plangebied

Hitte

Aangezien de hoeveelheid verharding afneemt, draagt dit bij aan het voorkomen van hittestress op het parkeerterrein. Ook de bomen die toegevoegd worden creëren een verkoelend effect.

Droogte

Door de toegevoegde groenstroken kan hemelwater infiltreren in de bodem en het grondwater aanvullen. In dit gebied ligt het grondwater ook vrij dicht bij het maaiveld en zullen bomen geen moeite hebben om water te vinden.

Conclusie

Vanuit klimaatadaptatie is er geen bezwaar tegen dit plan.

4.7. Cultuurhistorie

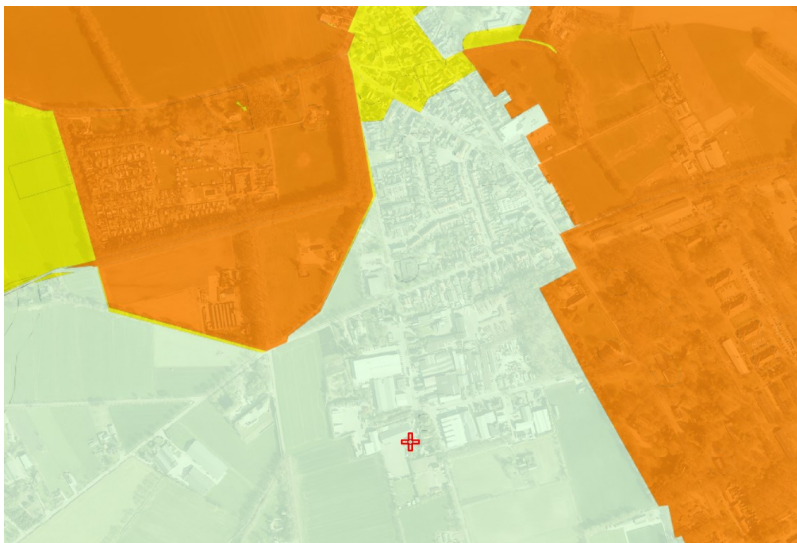
Beleid/regelgeving

Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. De cultuurhistorische waardenkaart vormt de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Situatie plangebied

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.”



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

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

Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

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

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

De geschiedenis van de molen 'Lana Mariana' is nauw verbonden met 'Huize Harscamp'. Deze versterkte woonplaats werd omstreeks het jaar 1360 voor het eerst vermeld en maakte onderdeel uit van het kerspel Otterlo. Honderden jaren behoorde het landgoed Harskamp, met vele andere bezittingen aan het geslacht Van Deelen. Eén van de onderdelen van het landgoed Harskamp was een houten standaardmolen. Op navolgend fragment van een kaart uit 1658 van de bekende cartograaf Van Geelkercken is de locatie van deze korenmolen ten noorden van 'Huize Harscamp' weergegeven.

VOORLOOPIGE AANKONDIGING.



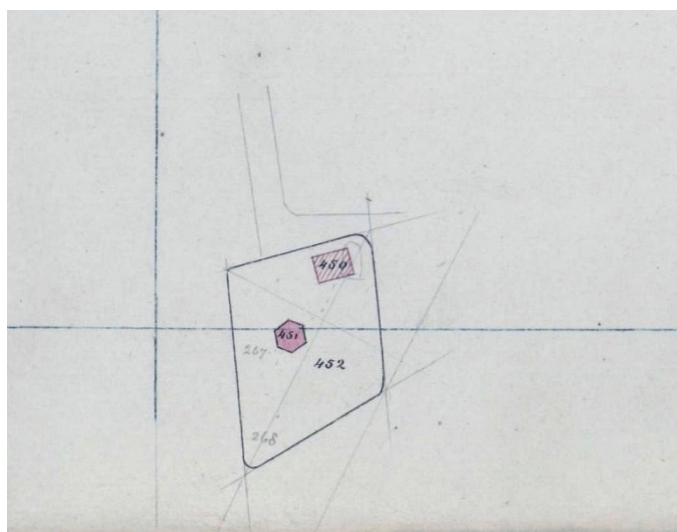
In de maand Augustus eerstkomende, op nader te bepalen tijd en plaats, is men voornemens in het openbaar te verkoopen: de navolgende Rentegevende en zeer aangenaam gesitueerde VASTE GOEDEREN, gelegen in de gemeente Ede, kwartier Arnhem, in de nabijheid van het Rhijn-Spoorweg-Station Ede.

1o. De HAVEZATHE *HARSKAMP*, bestaande in HEERENHUIS met TUINMANS-WONING, KOETSHUIS en STALLINGEN, en daaronder gelegene uitgestrekte BOSCHGRONDEN met Wandelingen doorsneden en zeer wildrijke JAGT, waaronder die op HOUTSNIPPEN bijzonder vermelding verdient. — Een WINDKOREN-MOLEN en negen BOEREN ERVEN, met het regt in de nog onverdeelde Marktgronden der Buurt van Harskamp, Westen-Enk en Westerhuis en het daartoe behorende Buurt Rigterschap.

2o. Het LANDGOED *HET LAAR*, bestaande in vier BOEREN ERVEN, met het REGT in de mede nog onverdeelde Marktgronden der Buurt van *Wekerom*, *Eschoten* en de *Valck* en het daartoe behorende Buurt Rigterschap.

3o. Het afgedeelde Een derde gedeelte van het *Welkromsche* of *Roekelsche Bosch*.

Alle deze Goederen zijn voor het grootste gedeelte bij en aan elkander gelegen, volgens Kadastrale opmeting, te zamen groot ongeveer 400 Bunders, en nader te bevragen bij den Tuinman op *Harskamp*.



Bij een hevig onweder, 'twelk eergisteren boven de gemeente Ede woedde, sloeg de bliksem in den molen van den heer A. Van B., te Harskamp. Weldra was hij tot den grond afgebrand. Het nabijstaande huis bleef behouden. Alles was tegen brandschade verzekerd.

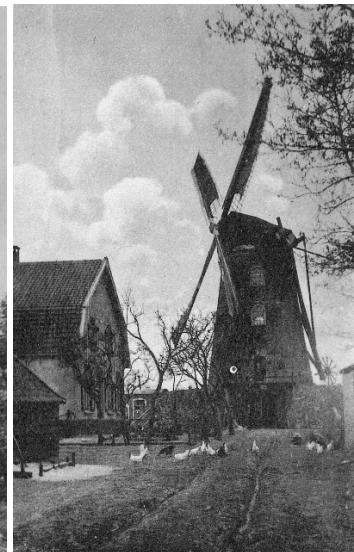
Links: Krantenbericht in de 'Arnhemsche Courant' van 23 juli 1850 (bron: www.delpher.nl)

Rechtsboven: Kadastrale hulpkaart Otterlo, sectie G, archiefnummer 29, dienstjaar 1876 (bron: Kadaster Archiefviewer)

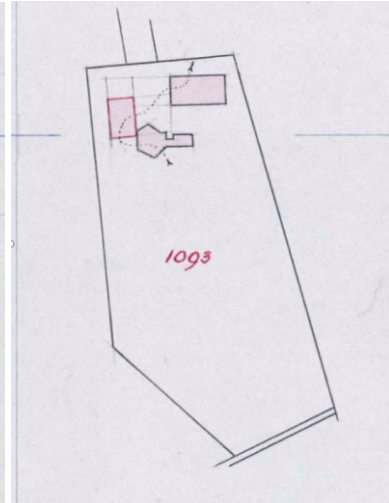
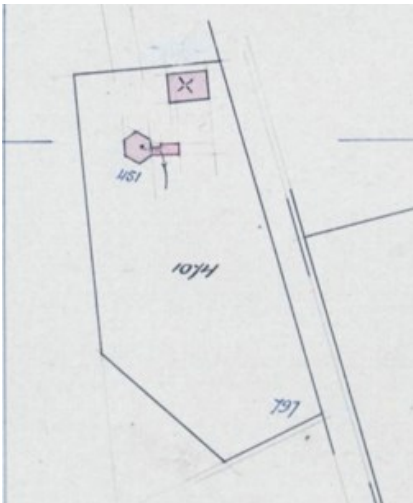
Rechtsonder: Krantenbericht in 'De Tijd Godsdiensig Staatkundig Dagblad' van 21 juli 1890 (bron: www.delpher.nl)

Uit historisch beeldmateriaal blijkt dat aan het begin van de 20^{ste} eeuw een onverhard karrespoor richting de molen liep, die in het verlengde van de Molenweg lag. Dit karrespoor leidde naar de invaart⁹ aan de noordzijde van de aarden belt. De invaart had dubbele houten deuren en aan weerszijden gemetselde keermuren. Op de belt stond boven de invaart een eenvoudig houten hekwerk. Aan de noordoostzijde van de molen stond aan het begin van de 19^{de} eeuw vermoedelijk een schuur, zo blijkt uit het kadastraal minuutplan 1811-1832. Op basis van een kadastrale kaarten kan geconcludeerd worden dat omstreeks 1876 een molenaarswoning werd gebouwd. Bij deze woning werd omstreeks 1886 een schuur gebouwd, die nog te zien is op een historische foto uit 1915. Rond 1925 werd de molenaarswoning vervangen door het huidige pand met mansardekap. Op het erf en rondom de molen stonden fruitbomen. Ook blijkt uit kadastrale kaarten dat aan de oostzijde van de molenbelt omstreeks 1915 een nieuw bouwdeel werd toegevoegd, die op een foto uit 1937 herkenbaar is. Vermoedelijk was dit een machinehuis. Aan het begin van de jaren 40 van de vorige eeuw werd direct ten noordwesten van de molen een uitbreiding gerealiseerd.

⁹ Een invaart is een gemetselde doorgang onder een beltmolen. Door deze doorgang kunnen paard en wagen de molen binnenrijden voor het laden en lossen van goederen. Onderdeel van een invaart zijn de dubbele deuren, waarmee de doorgang afgesloten kan worden.

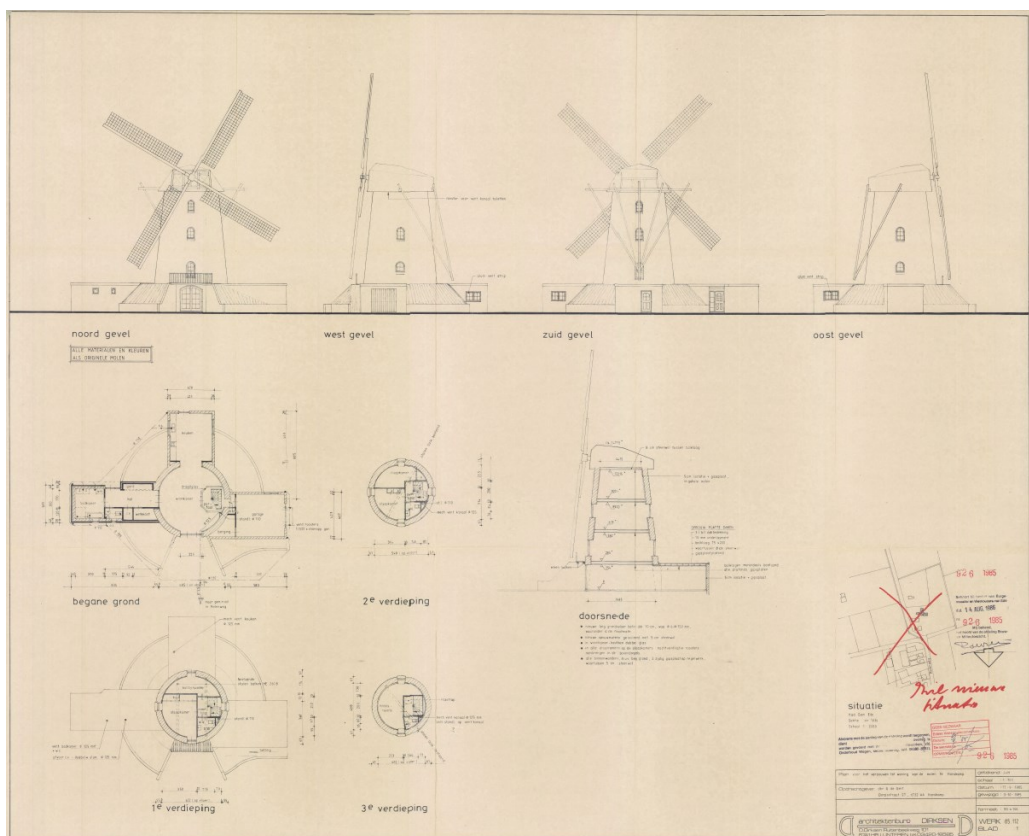


Molen Lana Mariana, omstreeks 1915 (bron: Molen Lane Marianne _ Paulbouw-geschiedenispagina.nl).
Molen Lana Mariana omstreeks 1937 (bron: Molen Lane Marianne _ Paulbouw-geschiedenispagina.nl).

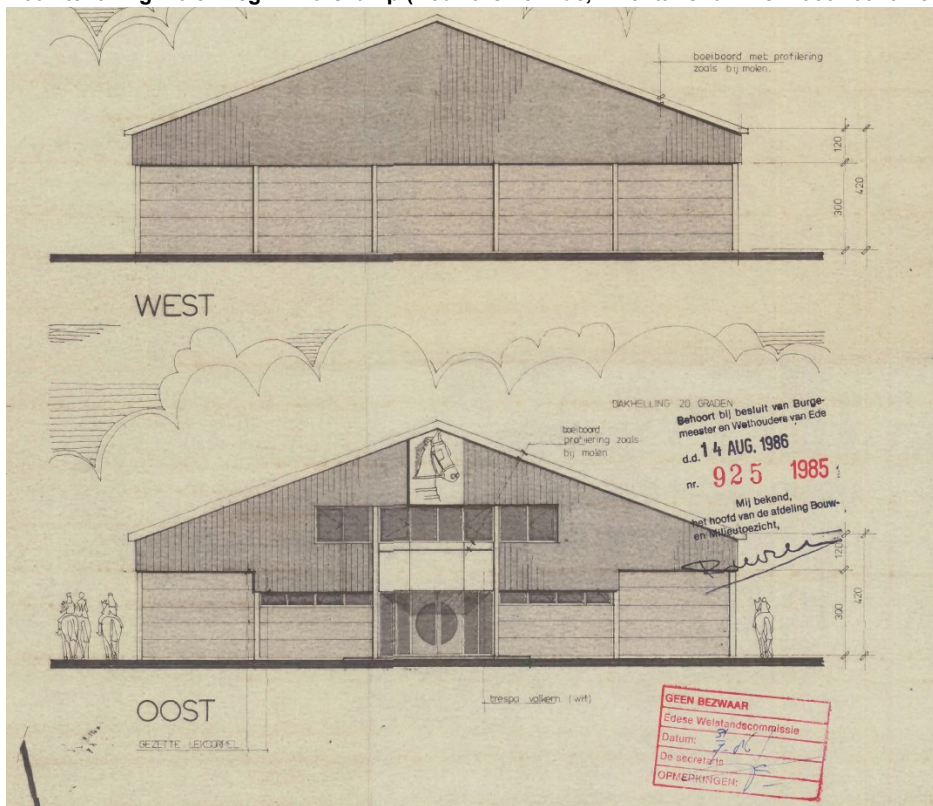


Kadastrale hulpkaart Otterlo, sectie G, archiefnummer 116, dienstjaar 1915 (bron: Kadaster Archiefviewer).
Kadastrale hulpkaart Otterlo, sectie G, archiefnummer 134, dienstjaar 1925 (bron: Kadaster Archiefviewer).
Kadastrale hulpkaart Otterlo, sectie G, archiefnummer 190, dienstjaar 1942 (bron: Kadaster Archiefviewer).

De korenwindmolen 'Lana Mariana' raakte tijdens Tweede Wereldoorlog zwaar beschadigd. Pas rond het midden van de jaren '80 van de vorige eeuw werden de kap en het gevlucht teruggebracht. Dit gebeurde niet volgens de gangbare tradities in de molenbouw. Ook werden in het kader van de renovatie aan verschillende zijden van de molen aan- en bijgebouwen toegevoegd. De molen werd herbestemd tot partycentrum. Ten noordwesten van de molen werd een bedrijfsloods gebouwd, die gebruikt werd als trainingscentrum voor paarden.



Bouwtekening Molenweg 12 Harskamp (Bouwarchief Ede, inventarisnummer 1985B0926 Tekeningen-2)



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

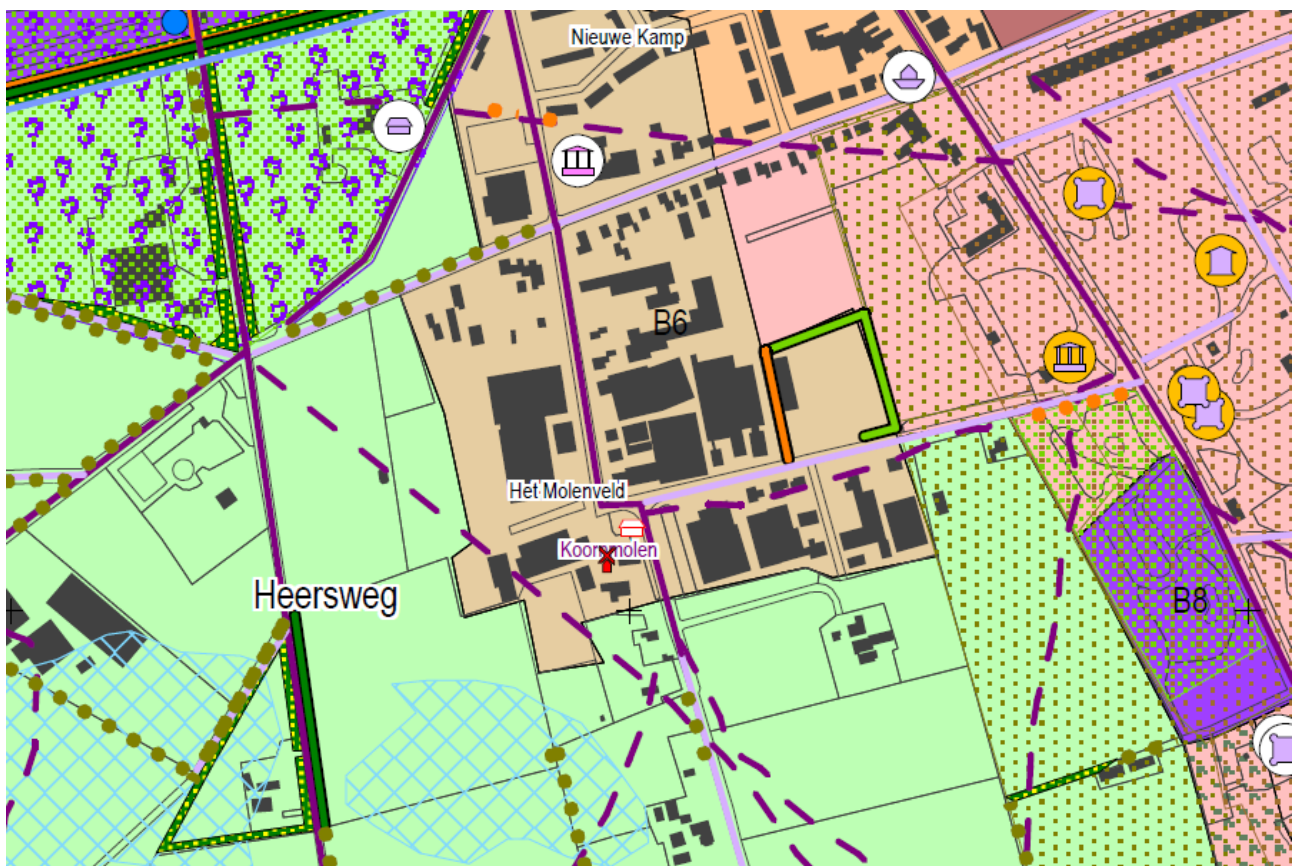
Cultuurhistorische waarden

Cultuurlandschap

Op de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede wordt aangegeven dat de gronden van het plangebied voor de uitbreiding van de dorpskern deel uitmaakten van een jonge heideontginning (prestedelijk landschap). Het toponiem 'Het Molenveld' verwijst niet alleen naar de korenmolen, maar ook naar de aanwezigheid van natte heidevelden die gemeenschappelijk gebruikt werden door de boeren van het buurtschap Harskamp.

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen en nabij het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om de Molenweg, die als weg vóór 1832 werd aangelegd (donkerpaarse lijn). Deze rechte weg heeft vanouds een functioneel-ruimtelijke en visueel-ruimtelijke relatie met de korenmolen, hetgeen tot uitdrukking komt in de naamgeving. De Molenstraat werd aangelegd tussen 1850-1940 (lichtpaarse lijn). Door het plangebied liep in het verleden een weg, die inmiddels verdwenen is (donkerpaarse streepjeslijn). Op de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' staan de molen en het bijgelegen erf aangeduid als historische nederzittingslocaties (rode symbolen).



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

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

In het plangebied staat de beltmolen Lana Mariana. De molen is in het verleden door de vakgroep 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.

Molenbiotoop

Vanwege de technische aanpassingen is er in het bestemmingsplan 'Harskamp' voor gekozen om de windvang van molen 'Lana Mariana' niet te beschermen door het vastleggen van een molenbiotoop. Op de deelkaart 'Regels Erfgoed' van de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023) is echter wel een molenbiotoop opgenomen voor 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.

Tegen deze achtergrond zijn de initiatiefnemers van het plan en de gemeente Ede in overleg getreden met de Provincie Gelderland. Vanwege het ontbreken van een monumentenstatus is met de molenspecialist van de provincie overeengekomen dat bescherming van de windvang op basis van de molenbiotoop bij de beoordeling van het planvoornemen geen randvoorwaarde is, echter dat zoveel mogelijk wordt ingezet op het behouden en beschermen van de molen en zijn omgeving, zodat de windmolen in de toekomst altijd nog maalvaardig gemaakt kan worden. Afgesproken is om deze doelstelling te borgen door middel van een goede landschappelijke inpassing en het opnemen van een dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. In het kader van het vooroverleg met de Provincie Gelderland hebben de initiatiefnemers en de vakdisciplines Stedenbouw en Monumentenzorg van de gemeente Ede gezocht naar een optimale landschappelijke inrichting rondom windmolen 'Lana Mariana', die zoveel mogelijk recht doet aan de cultuurhistorische waarden van deze bijzondere plek in het dorp Harskamp. Afwegingen ten aanzien van de plaatsing, bouwhoogte en vormgeving van het nieuwe bedrijfsgebouw met testcentrum zijn mede gemaakt op basis van een biotooponderzoek van EAG Monuments.¹⁰

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 3 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat bij transformaties een basiszorgvuldigheid dient te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied.

De initiatiefnemer heeft het voornemen om beltmolen Lana Mariana te gebruiken als ontvangstlocatie voor (buitenlandse) gasten van de gereedschappenfabriek. Om die reden wil de initiatiefnemer de molen opknappen en de omgeving van de molen herinrichten met aandacht voor de historische situatie.

In het vooroverleg met de initiatiefnemers en de Provincie Gelderland zijn door de vakdisciplines Stedenbouw en Monumentenzorg van de gemeente Ede de volgende voorstellen voor herinrichting van de omgeving van de molen aangedragen:

1. Herstellen relatie met de Molenweg. In het verlengde van de huidige Molenweg wordt het oorspronkelijke karrespoor gesuggereerd door middel van een klinkerverharding en afwijkend kleurgebruik;
2. Zicht op oorspronkelijke woning molenaar wordt verbeterd door aanleggen van een lage (beuken)haag. Zo wordt de oorspronkelijke relatie beter te begrijpen;
3. Markeren entree tot terrein door toepassing markante palen die vroeger de toegang markeerden;
4. Lana Mariana heeft nog deels een molenbelt - een verhoging waar de molen op stond. Aan beide zijden (noord en zuid) zat een ingang tot de molenbelt. De belt zichtbaar maken en ruimtelijke opzet herstellen met ingang aan de noord- en zuidzijde;
5. Molen zichtbaar maken door kap van huidige bomenstructuur. Aanleggen open groene omzoming door middel van gras en fruitbomen in informele setting. De opzet sluit aan bij de historie van de molen en draagt bij aan het thema 'voedsel';
6. Klompenpad: heldere route over het parkeerterrein in verlengde oostelijke aansluiting Molenweg.

¹⁰ De Lana Mariana Harskamp - Biotooponderzoek (rapportnummer 521025), EAG Monuments, d.d. 22 oktober 2021

7. Terugbrengen markant maar simpel hekwerk op molenbelt en als afscheiding van de groene omzoming van de molenbelt.

In het definitieve inpassingsplan d.d. 21 april 2023¹¹ zijn deze voorstellen verwerkt, met uitzondering van het herstel van de ingang aan de zuidzijde (onderdeel van voorstel 4). Zeer positief is dat de openheid rondom de molen en de zichtlijn vanuit het noorden worden hersteld. Vanuit cultuurhistorisch perspectief is het bovendien positief dat bestaande bomen (o.a. schijncipressen) die niet passen bij de uitstraling van de windmolen worden gekapt en dat nieuwe fruitbomen rondom de molen worden aangeplant, die in hoogte gelijk blijven aan het niveau van de bovenkant van de molenbelt. Ten aanzien van het nieuwe bedrijfsgebouw met testcentrum geldt dat afwegingen ten aanzien van de plaatsing, bouwhoogte en vormgeving mede zijn gemaakt op basis van een biotooponderzoek van EAG Monuments.

Karakteristiek pand

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de toekenning van een aanduiding 'karakteristiek' aan de molen 'Lana Mariana'. Karakteristieke panden zijn historische panden met een bijzonder karakter, die weliswaar geen monument zijn, maar wel waardevol en vaak beeldbepalend. Ze geven een buurt of straat een bijzondere identiteit en dragen sterk bij aan de aantrekkelijkheid van de omgeving. Om deze karakteristiek te waarborgen krijgen panden in het bestemmingsplan de aanduiding 'karakteristiek'.

Met de aanduiding 'karakteristiek' wil de gemeente Ede niet zover gaan dat minder bouw- en/of gebruiksmogelijkheden worden gegeven dan andere niet aangewezen panden. Indien het echter noodzakelijk is om voor een uitbreiding van het gebouw een deel te slopen, dan geldt wel de aanvullende toetsing en vergunningstelsel voor de sloopactiviteit. In de planregels is hiervoor bepaald dat de sloopvergunning slechts kan worden verleend indien de karakteristieke c.q. kenmerkende elementen van het karakteristieke pand niet op onevenredige wijze worden verstoord. Voor de beoordeling hiervan wordt advies gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Ook zijn er enkele uitzonderingen geformuleerd op het sloopverbod. Met de aanduiding van karakteristieke panden willen we namelijk de landelijke regelgeving over vergunningsvrij bouwen respecteren en niet via de aanduiding 'karakteristiek' alsnog vergunningsplichtig maken indien een klein deel gesloopt moet worden voor bijvoorbeeld een erker of serre.

Gelet op de doelstelling van het behoud van het exterieur en het waardevolle ruimtelijke beeld, zijn inpandige verbouwingen ook mogelijk zonder het aanvragen van een sloopvergunning. In de planregels worden deze onder geschikte sloopactiviteiten dan ook uitgesloten van de vergunningsplicht. Volledigheidshalve wordt daarbij opgemerkt dat voor inpandige activiteiten mogelijk wel een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit aangevraagd moet worden. Het voorgaande heeft met name betrekking op gedeeltelijke sloopactiviteiten van een karakteristiek pand. Gelet op de doelstelling tot behoud van de karakteristieke panden is volledige sloop niet mogelijk via een vergunningaanvraag. Voor uitzonderlijke situaties wordt in de planregels wel een regeling opgenomen waarmee het college van burgemeester en wethouders kan besluiten om de karakteristieke aanduiding uit het bestemmingsplan te halen. Hiervoor is een zogenaamde 'wijzigingsbevoegdheid' opgenomen. Deze bevoegdheid kan in de navolgende situaties worden toegepast:

- indien de historische karakteristieke c.q. kenmerkende elementen van het bouwwerk zijn vervallen door volledige verwoesting;
- indien uit een integrale belangenafweging blijkt dat behoud van het karakteristiek pand in onevenredige verhouding staat tot ruimtelijke, maatschappelijke en economische belangen.

In het document 'Cultuurhistorische waardering karakteristiek pand - windkorenmolen Lana Mariana' (dat is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting) is een typering opgesteld, waarin onder meer wordt onderbouwd op welke wijze het object van betekenis is voor de omgeving en de belevingswaarde. Naast de ruimtelijke waarden wordt ingegaan op de cultuurhistorische betekenis (betekenis van object voor herkenbaarheid van historische situatie of ontwikkeling) en de objectwaarde (betekenis van object vanwege architectuurhistorische kenmerken, zeldzaamheid en/of gaafheid).

¹¹ Inpassingsplan Molenweg 12 Harskamp, De Slijpkruik groentechnisch adviesbureau, d.d. 21 april 2023 versie 7.2

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan. Integendeel, het planvoornemen en het voorgenomen herstel van windmolen 'Lana Mariana' worden zeer positief beoordeeld en sluiten zeer goed aan bij het gemeentelijk erfgoedbeleid dat zich richt op het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden.

Ter behoud en versterking van cultuurhistorische waarden wordt de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' aan een deel van de gronden binnen het plangebied toegekend. Deze dubbelbestemming is op de verbeelding opgenomen voor de historische windmolen met latere aanbouwen, de molenbelt met omliggende gronden en ter plekke van het gevisualiseerde karrespoor. Met de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' worden de zichtlijn op de windmolen vanaf de Molenweg, alsmede de landschappelijke inrichting rondom de molen die past bij de geschiedenis van de plek en aansluit bij de historisch-ruimtelijke karakteristiek, planologisch geborgd. Ook wordt voor de windmolen een regeling opgenomen die voorziet in het tegengaan van sloop. Op deze wijze wordt de betekenis van de windmolen als historisch-stedenbouwkundige landmark voor de toekomst veiliggesteld.

4.8. Archeologie

Beleid/regelgeving

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

De archeologienota uit 2012 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.

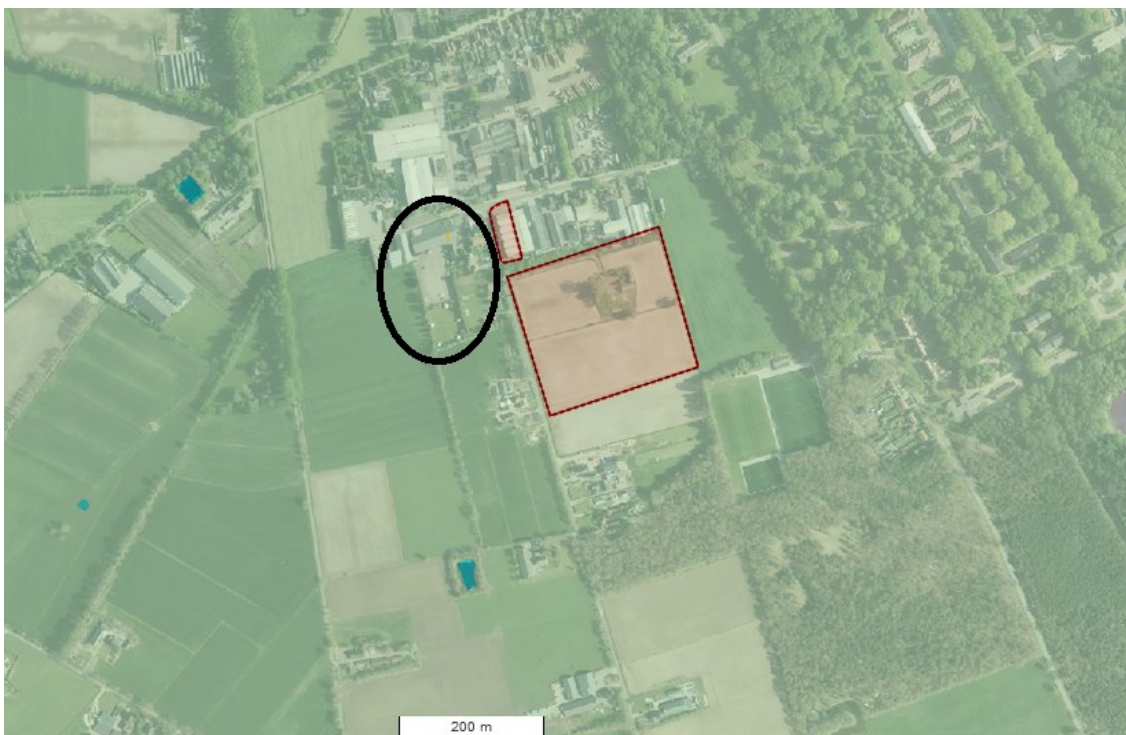
Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota uit 2012 is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch 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.¹²

Situatie plangebied

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

¹² Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in zwarte cirkel en eerder uitgevoerde onderzoeken in rood.

Om en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten of waardevolle archeologische terreinen. Direct ten oosten en ten zuidoosten van het plangebied zijn twee archeologische booronderzoeken uitgevoerd. Het meest noordelijke booronderzoek laat zien dat de bodemopbouw recentelijk verstoord was. Het andere onderzoek toont aan dat de bodem in sommige delen nog intact is, maar archeologische resten zijn niet waargenomen en een vervolgonderzoek wordt niet nodig geacht.

Conclusie

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

4.9. Verkeer en Parkeren

Beleid/regelgeving

Uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen zoals deze zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers en Vervoers Plan' (GVVP) of Koersnota Mobiliteit en de Edese parkeernormen (zie hierover paragraaf 3.4.3 en 3.4.4). Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie.

Zo wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid niet beïnvloed.

Daarnaast is het uitgangspunt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Molenweg-Molenstraat. Beide wegen zijn erftoegangswegen, waar 30 km/u gereden mag worden. De Molenweg, ten zuiden van de Molenstraat valt buiten de bebouwde kom en daar mag 60 km/u gereden worden.

Omdat er op de kruising Molenweg-Molenstraat diverse routes samenkomen (fiets, auto, vrachtverkeer), is het niet gewenst dat er op/langs de openbare weg wordt geladen en gelost. Dit moet volledig op eigen terrein plaatsvinden. Men heeft door middel van rijcurves van de grootste maatgevende voertuigen aangetoond dat laden en lossen ook daadwerkelijk op eigen terrein plaats kan vinden.¹³

Voor het parkeren is voldoende gelegenheid aanwezig op eigen terrein en daarmee voldoet men aan de gemeentelijke parkeernormen.

Conclusie

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4.10. Geluid (Wet geluidhinder / verkeerslawaaai)

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

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

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe woningen in de zone van een verkeersweg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB) en voor spoorlawaaai 55 dB. Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB en voor spoorlawaaai 68 dB.

Situatie plangebied

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

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaai vormt geen belemmering voor dit plan.

4.11. Luchtkwaliteit

Beleid/regelgeving

¹³ Rijcurves in- en uitrijden, Evers adviesburo civiele techniek, d.d. 29 november 2022

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 (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofdioxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

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

Situatie plangebied

Het voormalige horecapand (zalencentrum) wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe bedrijfshal voor testen van gereedschap en reparatie van matrijzen. Er is sprake van wijziging van bedrijfsactiviteiten die niet in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.12. Externe Veiligheid

Beleid/regelgeving

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

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

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

- bedrijven;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;

- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

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

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

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

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

Situatie plangebied

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.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.13. (Brand-)Veiligheid

Beleid/regelgeving

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

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

Situatie plangebied

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

Conclusie

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

4.14. Groen

Beleid/regelgeving

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

Bomen

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

Groen

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

Japanse duizendknoop

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

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

Situatie plangebied

Langs de westzijde van het perceel staat een rij behoudenswaardige bomen die als landschappelijk element bijdragen aan het groenbestand. Uitgangspunt is behoud van element met deze behoudenswaardige bomen.

Ook worden er enkele bomen nabij het molenbiotoop gekapt. In dit geval gaat het om uitheemse boomsoorten buiten de groenstructuur. De gekapte bomen worden gecompenseerd door het aanplanten van inheemse boomsoorten. Daarnaast worden enkele bomen aan de noord- westkant van het perceel gekapt. Deze bomen hebben niet de status waardevol of monumentaal.

Conclusie

De rij behoudenswaardige bomen langs de westgrens van het perceel worden ingepast en de gekapte bomen worden gecompenseerd door middel van het aanplanten van inheemse boomsoorten. De inheemse boomsoorten zullen in de toekomst een bijdrage leveren aan de lokale biodiversiteit. Vanuit het aspect groen bestaan er geen belemmeringen om het voorliggende plan mogelijk te maken.

4.15. Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

Beleid/regelgeving

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

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

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

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

Situatie plangebied

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

Conclusie

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

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Algemeen

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

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Eigendom

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend onder gemeente Otterlo, sectie G, nummer 3401 en een deel van nummer 3310. De oppervlakte van het plangebied bedraagt in totaal circa 8235 m². Het plangebied betreft particulier eigendom.

Kostenverhaal

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

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

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

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter inzage gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Het is vrijwel niet mogelijk iedereen tevreden te stemmen: bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen kan het altijd mogelijk zijn dat één belang minder gewicht wordt toegekend dan het ander.

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. De provincie Gelderland heeft hiervan gebruik gemaakt, hierover is een en ander terug te lezen in paragraaf 4.7 Cultuurhistorie.

Omgevingsdialoog

Op grond van artikel 3.1.6, sub e van het Besluit ruimtelijke ordening moet de wijze worden beschreven waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Van een initiatiefnemer wordt verwacht dat hij de directe omgeving bij zijn initiatief betreft via een omgevingsdialoog. Een goede dialoog over het plan met de buurt vergroot begrip en draagvlak en haalt informatie op, zodat het plan zo goed mogelijk past in zijn omgeving. Naast draagvlak en begrip kan er ook een (kwalitatief) beter plan ontstaan door participatie met de omgeving.

In maart en april 2022 heeft de initiatiefnemer zijn plannen voorgelegd aan de eigenaren van de Molenweg 12, 14, 16, 18 en 18a en de eigenaren Molenstraat 8, 12, 25, 99. De initiatiefnemer heeft deze eigenaren aan de hand van tekeningen meegenomen in zijn plannen en gevraagd naar vragen en/of opmerkingen. De eigenaren waren overwegend positief. Een aantal eigenaren vroeg aandacht voor het lawaai met het laden en lossen, (groen)inrichting van het plan en mogelijke impact op de privacy. Met de eigenaren die nog opmerkingen hadden over de diverse onderwerpen is in januari 2023 aanvullend contact geweest om met hen te delen wat er met hun opmerkingen is gedaan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Harskamp, Molenweg 12 heeft ter inzage gelegen van donderdag 23 februari tot en met woensdag 5 april 2023. Gedurende deze periode is er een schriftelijke reactie ontvangen. De zienswijze is in de bij dit bestemmingsplan horende Nota van Zienswijzen samengevat en beantwoord. De indiener van de zienswijze is in het zienswijzenoverleg van donderdag 20 april 2023 in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze mondeling toe te lichten.

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 12 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 6)

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 7)

In deze bepaling zijn algemene bouwregels opgenomen.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

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

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

Algemene wijzigingsregels (artikel 11)

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 5% van betreffende bestemmingsvlak.

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

Algemene procedureregels (artikel 12)

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

Overige regels (artikel 13)

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 14)

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 15)

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

6.3.5. BESTEMMINGEN

Enkelbestemmingen

Bedrijventerrein (artikel 3)

Binnen de bestemming Bedrijventerrein is het bedrijf Van den Brink specifiek aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijventerrein - machine- en apparatenfabriek'. Dit betekent dat op deze locatie uitsluitend is toegestaan een machine- en apparatenfabriek inclusief reparatie met bijbehorende buitenopslag. Er zijn specifieke regels opgenomen ten aanzien van geluid en geur (zie hierover verder paragraaf bedrijven en milieuzonering). Ook is een afwijkmogelijkheid opgenomen om andere bedrijvigheid toe te staan, mits dit onder andere naar aard en milieubelasting en ruimtelijke impact vergelijkbaar is met het voorliggende bedrijf en geen sprake is van onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat.

Verkeer (artikel 4)

Binnen de bestemming 'Verkeer' is onder meer mogelijk: wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Dubbelbestemmingen

Waarde - Cultuurhistorie (artikel 5)

De dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' is bedoeld voor behoud en versterking van cultuurhistorische waarden. In voorliggend plan is deze dubbelbestemming opgenomen voor de historische windmolen met latere aanbouwen, de molenbelt met omliggende gronden en ter plekke van het gevisualiseerde karrespoor planologisch te borgen. Tot slot is op de molen de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen zodat sloop van de molen wordt voorkomen. (zie hierover verder paragraaf 4.7).

Algemene aanduidingsregels (artikel 9)

Gebiedsaanduiding

Overige zone- voorwaardelijke verplichting (artikel 9.1)

Om de landschappelijke kwaliteit te borgen ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijf is een landschappelijke inpassingsplan opgesteld (zie hierover ook paragraaf 2.3, 4.4 en 4.7). Dit inpassingsplan (inclusief de natuurinclusieve maatregelen) is als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin staat dat de aanleg- en bouwwerkzaamheden niet mogen plaatsvinden voor zover er nog enige vorm van bewoning binnen het plangebied plaatsvindt.

Overige zone - beperking vervoer (artikel 9.2)

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperking vervoer' zijn in de nachtperiode van 23:00u tot 7:00u geen vervoersbewegingen toegestaan ten behoeve van de mini-camping om overschrijding van de maximale geluidsniveaus te voorkomen (zie hierover paragraaf 4.1).

7. Handhaving

7.1. Algemeen

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

7.2. Handhavingsprocedure

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

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

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

8. Bijlagen

1. Inpassingsplan Molenweg 12 Harskamp, De Slijpkruik groentechnisch adviesbureau, d.d. 21 april 2023 versie 7.2
2. Beplantingsplan, Inpassingsplan Molenweg 12 Harskamp d.d. 17 juni 2022 versie 5
3. Bestellijst beplantingsplan, Inpassingsplan Molenweg 12 Harskamp d.d. 17 juni 2022 versie 5
4. Beeldkwaliteitsparagraaf Harskamp, Molenweg 12
5. Akoestisch onderzoek, Uitbreiding Brink Moulds & Automation, rapport 22200042.r01b, SPA WNP ingenieurs d.d. 4 november 2022
6. Ecologische quickscan Molenweg 12 Harskamp, De Slijpkruik ecologisch adviesbureau, projectcode 21TA02 Inpassingsplan, Bomeninventarisatie, BEA en Quickscan, versie 3.0, d.d. 14-05-2022
7. Rapportage vleermuizenonderzoek, De Slijpkruik ecologisch adviesbureau, rapportage Molenweg 12 Harskamp d.d. 4-10-22
8. Onderzoek stikstofdepositie, Aanleg- en gebruiksfase nieuw bedrijfsgebouw Molenweg 12 Harskamp, Teus' Advies, versie 1.1 d.d. 21 november 2022
9. Natuurinclusief bouwen onderbouwen puntensysteem-inpassingsplan Molenweg 12 Harskamp d.d. 17 juni 2022
10. De Lana Mariana Harskamp - Biotooponderzoek (rapportnummer 521025), EAG Monuments, d.d. 22 oktober 2021
11. Cultuurhistorische waardering karakteristiek pand - windkorenmolen Lana Mariana
12. <https://gemeentearchief.ede.nl/geschiedenis/archeologie>
13. Rijcurves in- en uitrijden, Evers adviesburo civiele techniek, d.d. 29 november 2022