

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Opbouw	5
2	Gebiedsprofiel en projectprofiel	6
2.1	Ligging en begrenzing van het plangebied	6
2.2	Project profiel	7
3	Beleidskader	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	11
4	Uitvoerbaarheid	132
4.1	Archeologie	132
4.2	Geur	155
4.3	Geluid	155
4.4	Bodem	16
4.5	Externe veiligheid	16
4.6	Hinder van bedrijvigheid	177
4.7	Lucht	177
4.8	Ecologie	19
	4.8.1 Gebiedsbescherming	19
	4.8.2 Soortenbescherming	200
4.9	Water	211
5	Economische uitvoerbaarheid	23
6	Juridische vormgeving	255
6.1	Nadere toelichting op de regels	255
	6.1.1 Inleidende regels	265
	6.1.2 Bestemmingsregels	265
6.2	Bestemmingen	27

Inleiding



1.1

Aanleiding

Dit bestemmingsplan voorziet in de herinrichting van het voormalige caravanhandel terrein en de bouw van een tiental woningen. Met het initiatief worden verschillende doelen nagestreefd. Behalve aan het realiseren van nieuwe woningen, draagt het initiatief ook bij aan het verbeteren van de beeldkwaliteit van de locatie.

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe van de gemeente Ede. De gemeente heeft echter aangegeven in principe te willen meewerken aan de realisatie van het plan. Om die reden is het voorliggende bestemmingsplan 'Vossenpark' opgesteld.

1.2

Opbouw

Deze toelichting bestaat uit een overzicht van de achtergronden, de planbeschrijving en de planologische haalbaarheid.

- Hoofdstuk 2 geeft een beknopte beschrijving van het plangebied en een meer uitgebreide beschrijving van het bouwplan.
- In hoofdstuk 3 wordt de planologische haalbaarheid van het bouwvoornemen verwoord door middel van een beschrijving van het vigerende provinciale en gemeentelijke beleid.
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Het hoofdstuk bevat een beschrijving van de resultaten uit diverse onderzoeken (ecologie, geluid, lucht en dergelijke).
- In hoofdstuk 5 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.
- Hoofdstuk 6 bestaat uit de juridische planbeschrijving. Ze geeft weer hoe de stedenbouwkundige en planologische uitgangspunten een plaats hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, te weten de regels en de verbeelding.

Gebiedsprofiel en projectprofiel

2

Door architectenbureau D.B.L. Lunteren B.V. is een inrichtingsschets gemaakt voor de gronden gelegen in het bosperceel aan de Buurtweg - Arnhemseweg te Otterlo. Op deze gronden worden 10 woningen in het bos gerealiseerd. De bouw van een extra woning aan de Arnhemseweg behoort eveneens tot de planopzet. Het bosperceel was voorheen in gebruik als caravanhandel. Deze is inmiddels gesaneerd. Het geldende bestemmingsplan laat een dergelijke functie niet meer toe.

2.1

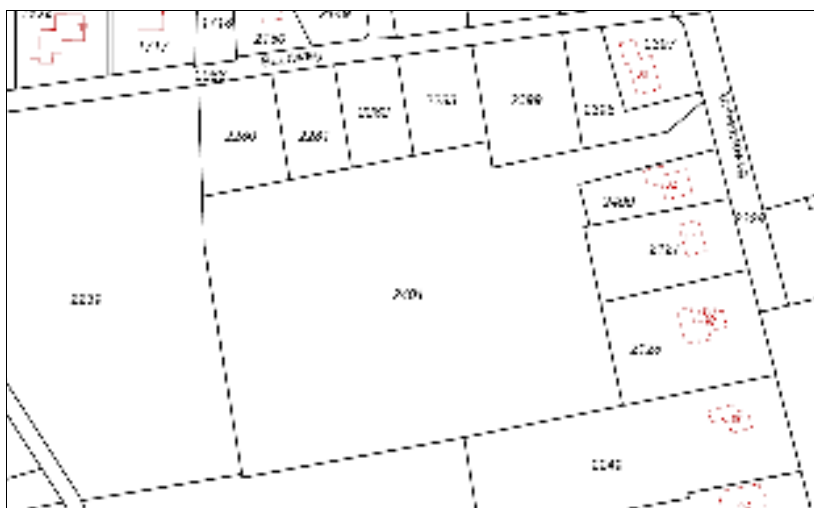
Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in de oksel van de Buurtweg en de Arnhemseweg in Otterlo, gemeente Ede. Momenteel is er caravanhandel gevestigd. Deze wordt gesaneerd ten behoeve van de bouw van 10 woningen in het bos. Aan de zuidwestzijde van het terrein is de camping Beek & Hei gelegen. De omliggende gronden zijn bosrijk.



Uitsnede Google maps

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Otterlo van de gemeente Ede. Daardoor ligt het in de buurt van woonbebouwing en bosrijke gebieden. Het plangebied omvat de perceelnummers 2401, 2399 en 2400.

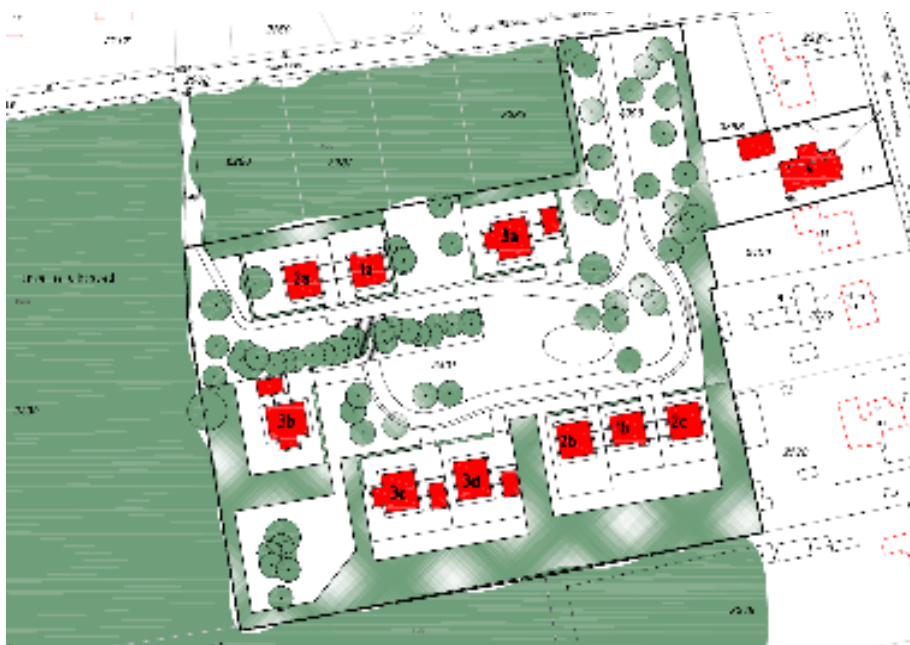


Uitsnede kadastrale kaart

2.2

Project profiel

De voormalige caravanhandel was gevestigd op een open plek in het bos. Op deze open plek worden de 10 nieuwe woningen gerealiseerd. Om een bosrijke omgeving te creëren zullen ook boomstroken op de open plek geplant worden.



Inrichtingsschets

3.1

Provinciaal beleid

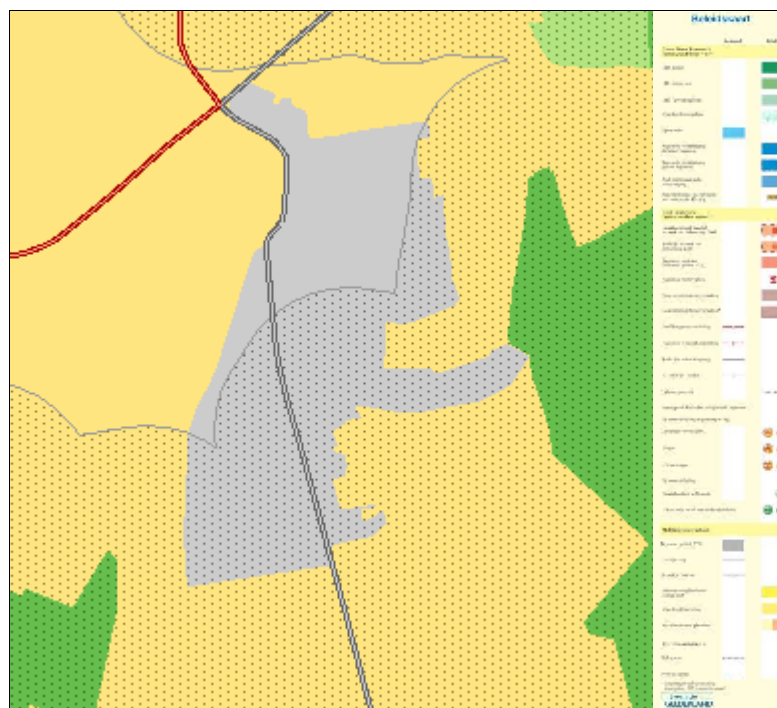
Streekplan Gelderland 2005

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben in juni 2005 het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. Vanaf 1 juli 2008 heeft het Streekplan Gelderland 2005 de status van een structuurvisie. Dit is een gevolg van de Wro. De provincie hanteert in de structuurvisie een ruimtelijke hoofdstructuur, gericht op het stimuleren van krachtige stedelijke netwerken en kwaliteitsverbetering van het Gelderse landschap. De volgende hoofdlijnen zijn van belang:

- de gebieden die van belang zijn voor natuur, water en cultuurhistorie krijgen bijzondere aandacht;
- regio's en gemeenten kunnen in grotere vrijheid bepalen hoe zij de ruimte voor wonen en werken in hun gebied willen verdelen. Het beleid is meer gericht op de kwaliteit van het woningbestand dan op de kwantiteit.

Op grond van de structuurvisie ligt het plangebied in het waardevol landschap. Voor de waardevolle landschappen als geheel geldt de algemene voorwaarde dat de kernkwaliteiten worden versterkt. Een beheerste ruimtedruk op het buitengebied als gevolg van stedelijke uitbreidingen draagt bij aan het behoud van de kernkwaliteiten. In de waardevolle landschappen is lokale en regionale ontwikkeling mogelijk. Aard, omvang en vormgeving in samenhang met de kernkwaliteiten zijn bepalend. Ruimtelijke ontwikkeling kan bijdragen aan de versterking van het landschap. Bij de ruimtelijke afweging van een nieuwe functie speelt het bijbehorende landschapontwerp een belangrijke rol om de bijdrage van de ruimtelijke ingreep aan versterking van de kernkwaliteiten te bepalen.

De gronden gelegen naast het plangebied liggen in de EHS-natuur. Deze bestaat uit bestaande natuurgebieden en natuurontwikkelingsgebieden.



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur - Streekplan Gelderland 2005

Het plan om de 10 woningen in het plangebied te realiseren zal de landschapskwaliteiten versterken. Het waardevolle bos zal immers behouden blijven. De inrichting van het plangebied zal ingepast worden in het waardevolle landschap.

Ruimte voor Ruimte

De provincie Gelderland wil via de Ruimte voor Ruimte regeling ervoor zorgen dat de ruimtelijke herinrichting van het landelijk gebied leidt tot een kwaliteitsverbetering voor alle functies. Het gaat dan om natuur, recreatie, wonen en werken als ook voor de blijvende landbouwfuncties. In aansluiting op de landelijke voorwaarde dat de extra woningen niet in de EHS-gebieden gebouwd mogen worden, heeft de provincie Gelderland de bepaling dat in geen enkele Ecologische Verbindingszone gebouwd mag worden.

Hiervan is geen sprake. Voor de cultuurhistorische waarden is er een lage trefkans waardoor dit geen belemmering oplevert voor het plan.

Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost

Op basis van het reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost ligt het plangebied in verwevingsgebied. Verwevingsgebieden vormen overgangsgebieden tussen extensievering- en landbouwontwikkelingsgebieden, waarin sprake is van een sterke verwevenheid van functies. Deze verwevenheid is steeds in combinatie met landbouw.

Het beleid voor verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten. Nieuwvestiging van intensieve veehouderij is in deze gebieden niet toegestaan.

In het reconstructieplan is een paragraaf met betrekking tot functieverandering van vrijkomende bedrijfsgebouwen opgenomen. In het onderhavige plan is sprake van een dergelijke functieverandering. Het gaat om sanering van een caravanhandel. Op deze gronden worden nieuwe woningen gebouwd. Wonen is een milieuvriendelijke en duurzame gebruiksvorm met weinig groeipotentie en een geringe verkeersaantrekkende werking. Als vervolgfunctie heeft wonen over het algemeen de voorkeur boven werken.

Het plan om woningen te bouwen op de locatie van de caravanhandel past in het reconstructieplan. De woonfunctie is een lichtere functie dan de caravanhandel.

3.2

Gemeentelijk beleid

Herijking Nota Wonen

De gemeente Ede heeft in 2002 de Nota Wonen 2002-2010 vastgesteld. In de nota is veel aandacht besteed aan de gewenste omvang en aard van de woningbouw op uitbreidings-, inbreidings- en herstructureringslocaties. De afgelopen jaren hebben zich ontwikkelingen voorgedaan, die het wenselijk maken kritisch naar het woningbouwprogramma te kijken en het zo nodig aan te passen aan de gewijzigde omstandigheden. Dit heeft geleid tot een Herijking van de Nota Wonen (13 januari 2004).

Gezien de uitkomsten van het nieuwe Woningbehoefde onderzoek is de aanbeveling om het woningbouwprogramma bij te sturen in de richting van minder dure woningbouw. Door het aanbieden van meer goedkopere woningen wordt de doorstroming vanuit de huursector bevorderd.

Het onderhavige plan past uitstekend binnen het herijkte woning beleid. In het plan zijn namelijk dure en goedkope woningen opgenomen. Het aantal goedkope woningen is hoger.

Uitvoerbaarheid



4.1

Archeologie

Ontwikkeling en beleid

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003).

Archeologische (verwachtings)waarden

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2, de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005)¹ en de resultaten van in het onderhavige projectgebied uitgevoerd archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van (verkenkende) boringen (ADC ArcheoProjecten

¹ Heunks, E., 2005: Actualisering archeologische verwachtingskaart gemeente Ede; van verwachtingskaart naar beleidsadvieskaart, *RAAP-rapport 1130*, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Amsterdam (eindversie, februari 2005).

2007).² Dit vooronderzoek bracht de archeologische potentie van de projectlocatie aan de Arnhemseweg/ Buurtweg in Otterlo onvoldoende in kaart. Om de aanwezigheid van archeologische resten in het projectgebied te kunnen uitsluiten, zijn ook de resultaten van in vakantiepark De Zanding (150 m ten zuidoosten van het projectgebied) uitgevoerd archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in het project betrokken (SOB Research 2009).³

Er zijn, ondanks alle bodembewerkingen en ontgrondingen die in de omgeving van het projectgebied in het verleden hebben plaatsgevonden, geen concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten in de directe omgeving van het projectgebied (straal 250 m).

Het in vakantiepark De Zanding uitgevoerde archeologisch onderzoek toont aan dat het projectgebied aan de Arnhemseweg/ Buurtweg relatief laag is gelegen. Het is daardoor zeer onwaarschijnlijk dat op basis van de gemeentelijke archeologische kaart verwachte duinvaaggronden - met een onbekende archeologische verwachting - aanwezig zijn. Duinvaaggronden zijn hoog boven het grondwater gelegen stuifzanden, ontstaan door verstuiwing van het oorspronkelijke dekzand.

In vlakten en laagten worden eerder vlakvaaggronden - met een lage archeologische verwachting - verwacht. Bij deze gronden is het dekzand afgestoven tot het niveau waarop invloed van het grondwater merkbaar was. Later is het afgestoven dekzand door een dunne laag stuifzand weer afgedekt.

Archeologisch onderzoek

Tijdens het booronderzoek van ADC ArcheoProjecten aangetroffen roestvorming, ophooglagen en aanwezigheid van fijn grind op geringe diepte duiden eveneens op een natte, lage ligging van het gebied. De oorspronkelijke (grindige) pleistocene dekzandbodem is als gevolg van bodembewerking plaatselijk zeer dicht aan het oppervlak komen te liggen en is ten tijde van inrichting van het gebied en/of ontginning (bemesting) van bouwland in het recente verleden lokaal opgehoogd met grind en puin (boringen 11 t/m 14) en (een pakket) humeus materiaal (boringen 1, 2, 10, 25 en 27).

Het aangetroffen (dieper liggende) humeuze (ophoog)pakket moet gezien de aanwezigheid van textiel en geconserveerd plantaardig materiaal van recente datum zijn. De in hetzelfde pakket aangetroffen houtskoolfragmenten kunnen eveneens van recente datum zijn en zijn niet noodzakelijk een indicator voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats.

² Klinck, B. & S. Nederpelt, 2007: Otterlo, Arnhemseweg (gem. Ede), Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek, ADC Rapport 1165, ADC ArcheoProjecten, Amersfoort (eindversie december 2007).

³ Wilgen, L.R. van, 2009: Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen Vakantiepark De Zanding, Otterlo, gemeente Ede, Projectnummer 1539-0810, SOB Research bv, Heinenoord (eindversie maart 2009).

Het humeuze pakket wordt door ADC ArcheoProjecten niet als (recente) op-
hooglaag, maar als bodem geïnterpreteerd. Gezien het grillige verloop en de
verschillende diktes van het pakket lijkt dit niet waarschijnlijk. Of de aange-
troffen lichtgeel tot oranjekeurige ziltige zandlaag een laag stuifzand is (en of
de oorspronkelijke bodem tot de vlakvaaggronden moet worden gerekend)
blijft onduidelijk, maar is gezien het verstoorde karakter van het onderliggen-
de bodemprofiel niet van belang.

Conclusie

Het oorspronkelijke (natuurlijke) bodemprofiel in het projectgebied aan de
Arnhemseweg/ Buurtweg is geërodeerd, geroerd, in recente tijden opgehoogd
en vervolgens (deels) verstoord. De trefkans op intacte behoudenswaardige
archeologische resten in het projectgebied is klein. Nader archeologisch on-
derzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van het project zal niet
leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

4.2

Geur

Er liggen geen geurhinder veroorzakende of risicovolle bedrijven in de omge-
ving. Voor wat betreft geur zijn er geen problemen voor het onderhavige plan.

4.3

Geluid

In het plangebied worden 10 woningen mogelijk gemaakt. Op grond van de Wet
geluidhinder wordt onder een woning verstaan: een gebouw dat voor bewoning
gebruikt wordt of daartoe bestemd is. Een woning is een geluidgevoelige be-
stemming. Dit betekent dat de gevelbelasting niet onder de voorkeursgrens-
waarde van 48 dB L_{den} mag komen.

Ieder weg heeft een geluidzone. De nieuw te bouwen woningen liggen in de
geluidzone van de Arnhemseweg, de Buurtweg en het Mosselsepad/Heideweg.
De 48 dB contour van de Buurtweg, het Mosselsepad en de Heideweg ligt in de
toekomstige situatie op de wegen zelf. De 48 dB-contour van de Arnhemseweg
ligt op 130 m van de weg.

De nieuw te bouwen woningen liggen op ongeveer 90 m van de Arnhemseweg.
De woningen liggen in dat geval buiten de 48 dB-contouren van alle wegen.
Daardoor is geen akoestisch onderzoek nodig in het kader van deze vrijstel-
lingsprocedure.

4.4

Bodem

Voor de bouw van woningen dient een bodemtoets uitgevoerd te worden. Een woning is namelijk een gevoelige functie. Ten behoeve van deze bodemtoets wordt allereerst een historisch onderzoek uit gevoerd. Als uit het historisch onderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is, kan vrijstelling verleent worden van het uitvoeren van een bodemonderzoek.

In 2006 heeft de gemeente een historisch onderzoek uitgevoerd. De locatie was in gebruik bij een caravansloper. Destijds was op het terrein een bovengrondse opslag tank voor verf en tectyl aanwezig. Tijdens de inspectie is verspreid over de locatie allerlei afval aangetroffen. Ook werden er accu's aangetroffen zonder opslagvoorzieningen. Na deze inspectie is het terrein opgeruimd, maar na een nieuwe inspectie bleken wederom sloopactiviteiten te worden uitgevoerd. Op basis van de het historisch onderzoek waren er 3 verdachte deellocaties:

- de bovengrondse opslagtank;
- de grondwal;
- overig terrein.

Een vrijstelling van het bodemonderzoek is niet mogelijk. Een bodemonderzoek is uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat zowel in de boven- als ondergrond geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde is aangetoond. Samengevat kan worden gesteld dat het bodemonderzoek voldoet aan de eisen. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de vrijstellingsprocedure. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.

4.5

Externe veiligheid

Op de provinciale risicokaart zijn geen gegevens opgenomen van eventuele bedrijven die een externe veiligheidsrisico met zich brengen. Wel liggen een tweetal vakantieparken in de omgeving van het plangebied, te weten Vakantiepark "De Zanding" en camping De Heidekamp. Op camping De Heidekamp is een bovengrondse propaantank aanwezig, maar deze bevindt zich op een dusdanige afstand (circa 750 m) dat dit geen risico's met zich brengt voor de bouw van de nieuwe woningen.



Uitsnede risicokaart provincie Gelderland

4.6

Hinder van bedrijvigheid

Op grond van de Wet milieubeheer zijn milieuvergunningplichtige bedrijven verplicht om een milieuvergunning te hebben, respectievelijk een melding te hebben gedaan voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening wordt gehouden met de omliggende bebouwing. Om enig inzicht te krijgen in de mogelijke overlast van de bedrijven en voorzieningen in de omgeving van het plangebied ten opzichte van de geplande (zorg)woningen is dit gerelateerd aan de gewenste afstand tussen bedrijf/instelling en woningen weergegeven, zoals die is opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Het plan voldoet aan de afstanden tot agrarische bedrijven (100 m). Van ontoelaatbare milieuhinder ten gevolge van de bedrijven in de omgeving zal dan ook, mede gezien de milieuwetgeving, geen sprake zijn.

4.7

Lucht

Beleidskader

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm).

Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM 10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 1% of 3% grens voor PM10 of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Bij de start van een project wordt onderzocht of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Artikel 2 uit het Besluit NIBM geeft aan dat aannemelijk gemaakt moet worden, dat de 3% respectievelijk 1% grens niet wordt overschreden. Als de grens niet wordt overschreden is het project NIBM. De Regeling NIBM geeft getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 1% of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 1% of 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan onder anderen de volgende categorie:

"Aangewezen ingevolge artikel 4, tweede lid worden woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat."

Conclusie

Aangezien het plangebied wordt ontsloten door één weg en het hier 10 woningen betreft is het niet nodig om een luchtkwaliteitonderzoek uit te voeren. De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.8

Ecologie

In het kader van de Flora- en faunawet is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in het gebied. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving.

4.8.1

Gebiedsbescherming

De beschermde gebieden liggen op een korte afstand van het plangebied. Het plangebied is hiervan gescheiden door bebouwing, recreatieterreinen en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen en ontwikkelingen in het plangebied zijn geen negatieve effecten te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet nodig.

De provincie Gelderland beschouwt het Ecologische Hoofdstructuurbeleid als complementair aan de bescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet. Het Natura 2000-gebied Veluwe rond Otterlo valt volledig samen met de Ecologische Hoofdstructuur Veluwe. Aangezien de bescherming van zowel de Natuurbeschermingswet als de Ecologische Hoofdstructuur zich richt op de belangrijkste natuurwaarden, geldt voor het plangebied dat de bescherming vanuit het Streekplan Gelderland 2005 gelijk is aan de bescherming vanuit de Natuurbeschermingswet 1998.

4.8.2

Soortenbescherming

Econsultancy heeft van de gemeente Ede opdracht gekregen voor het uitvoeren van een quickscan flora en fauna ten behoeve van het plangebied Vossenpark te Otterlo in de gemeente Ede.

Voorgenomen ingreep

De initiatiefnemer is voornemens de aanwezige bebouwing te slopen en een deel van het aanwezige groen te verwijderen, en er tien nieuwbouwwoningen te realiseren. Ten behoeve van de aanleg van een weg wordt er een grove den gekapt.

Waarnemingen en te verwachten soorten:

In de koepelloods op de onderzoekslocatie zijn sporen aangetroffen van kerkuil. Het gaat om uitwerpselen en braakballen. Naar verwachting gaat het om een vaste rustplaats. De bomen op de onderzoekslocatie zijn gecontroleerd op holtes en horsten die in gebruik kunnen zijn door uilen of roofvogels, deze zijn niet aangetroffen.

In een afgetimmerde ruimte in de tunnelloods zijn twee nesten aangetroffen van boerenzwaluw. Door de aanwezigheid van struiken en toegankelijke schuren zijn er op de onderzoekslocatie geschikte nestlocaties aanwezig voor algemene broedvogels.

In de zuidoostelijke hoek van de onderzoekslocatie bevindt zich een schuur. Op de vloer zijn vleermuiskeutels aangetroffen. Gelet op de grootte, de vorm en de structuur van de keutels zijn deze naar verwachting afkomstig van gewone grootoorvleermuis. Gelet op het aantal uitwerpselen gaat het om een grote kolonieplaats. Tijdens het veldbezoek zijn sporen van konijn aangetroffen. Gelet op het ontbreken van sporen kan worden gesteld dat de onderzoekslocatie niet in gebruik is door steenmarter of boomarter als vaste rust- of verblijfplaats.

In een den, centraal op de locatie is een nest aangetroffen die naar verwachting van eekhoorn afkomstig is. Gelet op de vorm en de materialen van het nest op de locatie wordt niet verwacht dat het nest in de winter of als kraamnest wordt gebruikt.

Op de onderzoekslocatie is geen optimaal habitat voor levendbarende hagedis en hazelworm aanwezig, incidenteel gebruik is niet uitgesloten. Het habitat op de onderzoekslocatie vormt een geschikt landhabitat voor de gewone pad door aanwezigheid van bosschages, ruigtes en takkenhopen. Er zijn in potentie overwintersplaatsen aanwezig. In de omgeving van de onderzoekslocatie komt rugstreeppad voor. Mogelijk koloniseert de soort de onderzoekslocatie door in de zandbulten te gaan overwinteren.

Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet:

Allereerst zal er voor de vleermuizen een alternatieve nestlocatie aangeboden worden. Deze voorwaarde zal gekoppeld zijn aan de positieve afwijzende beschikking en wordt eveneens gekoppeld aan de omgevingsvergunning.

Aanbevolen wordt om een omgevingscheck uit te voeren om te beoordelen of er in de omgeving voldoende gelegenheid is voor boerenwaluw om zelfstandig een vervangend nest te vinden. Als dat niet het geval is, wordt geadviseerd alternatieve nestlocaties aan te bieden.

Geadviseerd wordt potentiële overwinteringplaatsen voor gewone pad tijdens de winterperiode met rust te laten. Geadviseerd wordt om voor gewone pad, levendbarende hagedis en hazelworm een ecologisch werkprotocol op te stellen om schade aan de soorten te voorkomen. In de omgevingsvergunning zal dit nader uitgewerkt worden.

Indien de beplanting en de bebouwing buiten het broedseizoen wordt verwijderd, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot algemene broedvogels.

4.9

Water

Het Rijk heeft met het waterbeleid van de 21e eeuw twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in, dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms in een stroomgebied wordt vastgehouden. Vervolgens wordt, zo nodig, het water tijdelijk geborgen en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Schoon en vuil water worden zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het mee wegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, voor het bestemmingsplan vastgelegd in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s) en geldt voor een bestemmingsplan en het projectbesluit ex art. 3.10 Wro jo art. 5.1.3 Bro. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het Waterschap Vallei & Eem stelt voorwaarden aan de realisatie van nieuwe bebouwing in het buitengebied. Zo mag het functioneren van het huidige watersysteem (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil), door de planuitvoering niet verslechteren.

Goed omgaan met afvalwater

Er zal gebruik worden gemaakt van een gescheiden stelsel. Het af te voeren vuile water zal worden geloosd op de drukriolering. Het hemelwater dat van de bebouwing en de bestrate oppervlakten komt, zal binnen het plangebied niet worden afgevoerd naar de riolering, maar naar de omliggende sloten. Om de kwaliteit van het af te voeren hemelwater te waarborgen zullen bij de bouw geen uitlogbare dakbedekkingmaterialen worden toegepast (zoals zink).

Wateroverleg

Met het waterschap is overleg geweest en zij zijn akkoord met het voorgenoemen bouwplan en de maatregelen die worden getroffen ten aanzien van het afvoeren van hemel- en afvalwater. Er zijn in het kader van het grondwater geen relevante aspecten geconstateerd, die een belemmering vormen voor of belemmerd worden door de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie waterparagraaf

Binnen het plangebied zal het principe van duurzaam bouwen worden gehanteerd. Er zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen, die niet uitlogen. Het hemelwater zal via de bestaande sloten en greppels worden afgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat, ten aanzien van de watertoets, onderhavig plan voldoet aan de gestelde eisen.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



De met het plan gemoeide kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar voorziet daarin. Voor de gemeente blijft het bestemmingsplan om die reden zonder financiële gevolgen.

Juridische vormgeving



In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht. De regels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) die op 1 juli 2008 in werking zijn getreden. Tevens is het plan afgestemd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) die op 1 januari 2010 in werking zal treden. Dit betekent onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van (plan)regels.

Tevens zijn in de SVBP 2008 verplichtingen opgenomen ten aanzien van de naamgeving van bestemmingen en aanduidingen, met het oog op de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Deze zijn in het voorliggende bestemmingsplan toegepast.

De SVBP 2008 en het Bro bevat een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingsplan. Dit betreft:

- Begrippen (SVBP 2008)
- Wijze van meten (SVBP 2008)
- Anti-dubbeltelbepaling (art. 3.2.4 Bro)
- Overgangsrecht (artt. 3.2.1 en 3.2.2 Bro).

De Wet ruimtelijke ordening bevat een verbod om gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken of te laten gebruiken. (art. 7.10 Wro) In de regels zijn bepaalde gebruiken expliciet aangemerkt als strijdig gebruik.

6.1

Nadere toelichting op de regels

De SVBP 2008 geeft een verplichte indeling van de hoofdstukken van de regels uit oogpunt van leesbaarheid en raadpleegbaarheid:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels (Begrippen en de Wijze van meten)
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels (onder meer: anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene ontheffings- en procedureregels)
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (overgangsrecht en slotregel)

6.1.1

Inleidende regels

In het eerste hoofdstuk van de regels worden begrippen verklaard die in de regels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Daarnaast wordt ook aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen. Deze zijn overgenomen uit de SVBP 2008.

6.1.2

Bestemmingsregels

De regels van een bestemming zijn conform de systematiek van de SVBP 2008 als volgt opgebouwd en benoemd. Voor onderhavig plan gelden de volgende onderdelen in de bestemmingen.

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Ontheffing van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Ontheffing van de gebruiksregels

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving omvat een opsomming van de functies/gebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming. Deze opsomming is van wezenlijk belang, aangezien zij de basis vormt voor de overige op de bestemming betrekking hebbende regels.

Bouwregels

In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en de afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ontheffing van de bouwregels

Hierin zijn mogelijkheden opgenomen om in beperkte mate af te wijken van de opgenomen bouwregels indien aan de opgenomen voorwaarden wordt voldaan.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel van de bestemming worden specifieke (gedetailleerde) regels gegeven omtrent het toegestane gebruik op grond van de bestemmingsomschrijving.

Ontheffing van de gebruiksregels

Hierin zijn mogelijkheden opgenomen om in beperkte mate af te wijken van de opgenomen regels in de onderdelen bestemmingsomschrijving en specifieke gebruiksregels van de betreffende bestemming, een en ander mits aan de opgenomen voorwaarden wordt voldaan.

6.2

Bestemmingen

De in dit bestemmingsplan voorkomende bestemmingen en bijbehorende regels zullen in deze paragraaf nader worden toegelicht. Bestaande niet-woonfuncties zijn als zodanig bestemd.

Wonen

De woonbebouwing is opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven.

Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming Wonen, de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m² tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Deze zijn toegelaten op ten minste 3 m achter de voorgevel van de woning, en zowel binnen als buiten het bouwvlak.

Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 50% van het bruto vloeroppervlak van de woning en met een maximum van 30 m².

Bos

Deze bestemming is opgenomen om de in het plangebied voorkomende bebouwing als zodanig te bestemmen.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is gegeven aan de voorerven bij de woningen. Gebouwen zijn in de bestemming niet toegestaan, met uitzondering van erkers met een diepte van maximaal 1,5 m (als er ten minste 2 m resteert tot de openbare weg). Hiertoe is een ontheffing voor burgemeester en wethouders opgenomen.

Verkeer - Verblijfsgebied

In de bestemming zijn verblijfsvoorzieningen alsmede parkeervoorzieningen opgenomen. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.