

Toelichting

**Bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe
Omgeving Mosselsepad 28 te Otterlo**

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	4
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	4
2.2 Huidig gebruik	4
2.3 Planbeschrijving	4
2.4 Landschappelijke inpassing	4
2.5 Verkeer	4
Hoofdstuk 3 Beleidskader	6
3.1 Provinciaal beleidskader	6
3.2 Gemeentelijk beleidskader	7
3.3 Conclusie	7
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	8
4.1 Milieuzonering	8
4.2 Geluidshinder	9
4.3 Luchtkwaliteit	9
4.4 Externe veiligheid	10
4.5 Brandweer	10
4.6 Bodem	10
4.7 Water	11
4.8 Ecologie	11
4.9 Cultuurhistorie en archeologie	12
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	13
5.1 Algemeen	13
5.2 Hoofdopzet	13
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	14
6.1 Algemeen	14
6.2 Economische uitvoerbaarheid	14
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Mosselsepad 28 te Otterlo. Kadastraal staat deze locatie bekend als gemeente Otterlo, sectie B, nummer 1453. Op dit perceel is nu een manege gevestigd met bijbehorende horecafaciliteiten en een bedrijfswoning.

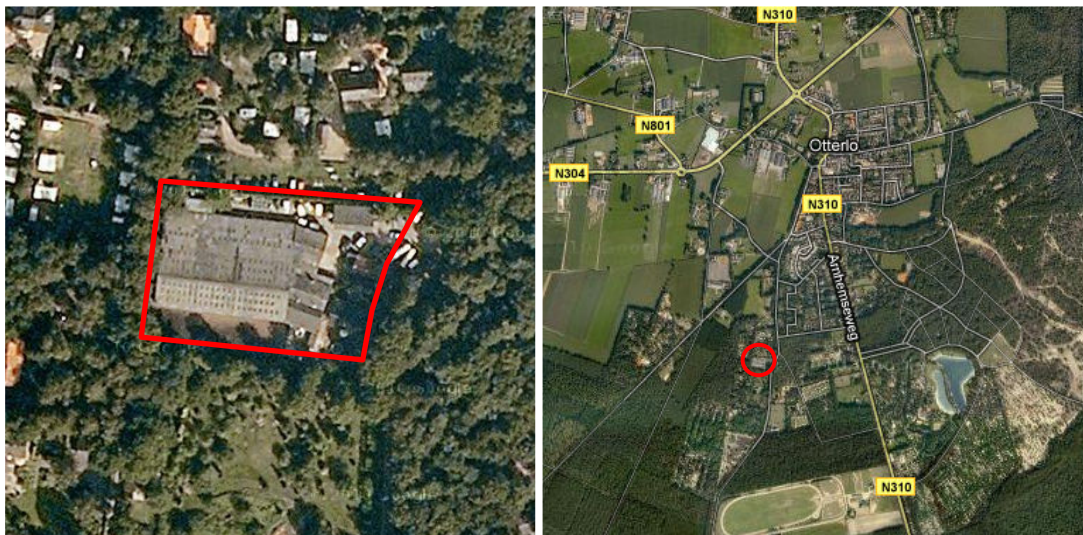
Het voorliggende bestemmingsplan maakt een functiewijziging op deze locatie mogelijk. De eigenaar is voornemens de activiteiten omtrent de manege te beëindigen en een activiteitscentrum te starten. De oude manegehal zal geschikt worden gemaakt om 'indooractiviteiten' te laten plaatsvinden. Dat zijn sportief-recreatieve activiteiten, waarbij bijvoorbeeld gedacht kan worden aan paintball, lasershooting en wandklimmen. Daarnaast is het de bedoeling dat het bedrijf vanaf deze locatie 'outdooractiviteiten' gaat organiseren zoals nordic walking, mountainbiken en hufkartochten. Het gaat in het bestemmingsplan slechts om een wijziging van het gebruik. Er wordt verder geen extra bebouwing toegevoegd.

De toelichting van een bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van een bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan het Mosselsepad 28, even ten zuiden van Otterlo aan de rand van de Veluwe. In de omgeving bevinden zich meerdere campings. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Otterlo, sectie B, nummer 1453.



Ligging perceel (bron: Google)

2.2 Huidig gebruik

Op het perceel aan de Mosselsepad 28 bevindt zich momenteel een manege met bijbehorende horecafaciliteiten en een bedrijfswoning. De totale oppervlakte van de gebouwen bedraagt ongeveer 1.700 m². De manege heeft in bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe van de gemeente Ede de gebiedsbestemming *multifunctioneel bos* met de aanduiding *niet-agrarisch bedrijf (manege, horeca)*. Horeca is bestemd als onderdeel van de manege en derhalve ondergeschikt aan het gebruik als manege.

2.3 Planbeschrijving

De manege-activiteiten worden beëindigd. De oude manegehal zal geschikt worden gemaakt om 'indooractiviteiten' te laten plaatsvinden. Dat zijn sportief-recreatieve activiteiten, waarbij bijvoorbeeld gedacht kan worden aan paintball, lasershooting en wandklimmen. Daarnaast is het de bedoeling dat het bedrijf vanaf deze locatie 'outdooractiviteiten' gaat organiseren zoals nordic walking, mountainbiken en huikartochten. Het gaat in het bestemmingsplan puur om een functiewijziging. Er wordt verder geen extra bebouwing toegevoegd.

De huidige bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Bij de bedrijfswoning, met een inhoudsmaat van 660 m³, mag een bijgebouw van maximaal 75 m² worden opgericht.

2.4 Landschappelijke inpassing

Het perceel ligt in het bosgebied van de Veluwe. Om deze reden is het perceel landschappelijk ingepast op de volgende manier.

- Aan de voorzijde van het perceel wordt een bosachtig karakter gecreëerd door aanplant van extra bomen bij het bedrijfsgedeelte en voor de bedrijfswoning.
- De houten schutting aan de zuidkant wordt verwijderd en vervangen door inheems struweel.
- De uitstaling van het terrein blijft groen door een groene omlijsting.

De landschappelijke inpassing is vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.

2.5 Verkeer

Voor de bepalen van de parkeernorm is de Verordening Parkeernormering Gemeente Ede van belang. Het Mosselsepad is gelegen in de zone 'Stedelijke zone, Dorpen, Overige Dorpen'.

Op eigen terrein worden in elk geval 26 parkeerplaatsen/-vakken aangelegd voor het dagelijks gebruik van het activiteitencentrum. Aangezien het voornamelijk activiteiten betreft die in groepen plaatsvinden, zal het medegebruik van de auto's bovengemiddeld zijn. De verwachting is dan ook dat het aantal parkeerplaatsen voldoende is. Daarnaast is nog (rest)ruimte op eigen terrein om eventuele pieken op te vangen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleidskader

3.1.1. *Streekplan Gelderland 2005*

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. Het ruimtelijk beleid van de provincie wordt onder de nieuwe wet verwoord in een structuurvisie. Het overgangsrecht van de nieuwe wet regelt dat het huidige streekplan (Streekplan Gelderland 2005) van rechtswege een structuurvisie wordt.

Het streekplan omschrijft in paragraaf 2.3 de mogelijkheden voor functieverandering in het landelijk gebied. Functieverandering moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Naast wonen ondersteunen ook niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied de vitaliteit van het landelijk gebied. Daarom wil de provincie functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk maken.

In het voorliggende plan is feitelijk geen sprake van een functiewisseling, maar gaat het om een wijziging van de categorie niet-agrarische bedrijvigheid. Vanuit het streekplan zijn er verder geen bezwaren voor de voorgenomen planontwikkeling.

3.1.2. *Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten*

Het hiervoor genoemde beleid is, op basis van paragraaf 2.3.6. van het streekplan, door de Regio Vallei en Eem nader uitgewerkt in de *regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008)*. Deze beleidsinvulling beslaat het gedeelte van het landelijk gebied in de Gelderse Vallei dat onderdeel uitmaakt van het reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost. Tevens heeft het voor de gemeenten Barneveld en Ede ook betrekking op de agrarische enclaves en verspreid liggende agrarische en niet-agrarische bebouwing in de natuurgebieden op de Veluwe. Het beleid is daarom ook van toepassing op het voorliggende plan.

In het regiobeleid is opgenomen dat als een als zodanig bestemd niet-agrarisch bedrijf wordt opgevolgd door een ander niet-agrarisch bedrijf, dat dit niet als functiewijziging wordt aangemerkt. De bestemming blijft immers ongewijzigd, slechts de bedrijfscategorie verandert. In dergelijke gevallen zijn sloop- of vereveningseisen niet aan de orde. Volstaan kan worden met een vrijstellingsregeling ter wijziging van de categorie. Mocht er sprake zijn van vergroting van de als zodanig bestemde bedrijven dan kunnen er wel vereveningseisen gesteld worden.

De manege aan de Mosselsepad 28 is bestemd als niet-agrarisch bedrijf. Slechts de bedrijfscategorie wijzigt. Ook is er geen sprake van een vergroting van het bedrijf, waardoor vereveningseisen niet aan de orde zijn.

Aan de verschillende gemeenten in de regio wordt het overgelaten om eigen keuzes te maken in functies die toegestaan worden per gebiedstype. Voorkomen moet worden dat zich in het groenblauwe raamwerk bedrijven vestigen die in onevenredige mate afbreuk kunnen doen aan de actuele en potentiële natuur- en landschapswaarden van het gebied. In die kwetsbare gebieden zal daarom in de betreffende bestemmingsplannen geen ruimte worden geboden voor bedrijven die zijn gericht op transport, industriële productie en (landbouw)mechanisatie. Voor het overige wordt het aan de verschillende gemeenten overgelaten om eigen keuzes te maken.

Een indicatieve lijst voor mogelijke functieveranderingen is opgenomen in bijlage 1 van het beleidsdocument. Onder 'recreatie' op deze lijst zijn ook dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speelboerderij, short golf en verhuur van fietsen opgenomen. De activiteiten zoals deze zijn voorzien in het activiteitencentrum horen in deze categorie thuis.

Vanuit het regiobeleid zijn er verder geen belemmeringen voor de voorgenomen planwijziging.

3.2 Gemeentelijk beleidskader

3.2.1 Bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Natuurgebied Veluwe"

Het perceel aan de Mosselsepad 28 ligt in het bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Natuurgebied Veluwe" van de gemeente Ede, vastgesteld op 19 december 2002. Het bedrijf is gelegen in de gebiedsbestemming *multifunctioneel bos* met de aanduiding *niet-agrarisch bedrijf (manege, horeca)*. Horeca is bestemd als onderdeel van de manege en derhalve ondergeschikt aan het gebruik als manege. Er is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.

De maximum oppervlakte voor de bedrijfsbebouwing is in het bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe vastgelegd op 1507 m². Dit oppervlak komt niet overeen met de feitelijke situatie. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe zijn er enkele ommissies opgetreden bij de inventarisatie. Hierin is niet gekeken naar de destijds feitelijk vergunde situatie, maar naar de oppervlakte van de oorspronkelijke manegehal. In de milieuvergunning (verleend op 13 december 1983) voor de manege wordt al uitgegaan van een oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van ongeveer 1700 m². In die tijd zijn ook de bouwvergunningen voor de huidige opstallen verleend. In het voorliggende bestemmingsplan wordt dit rechtgezet.

Na deze datum is er verder geen bebouwing legaal toegevoegd. De bebouwing die hierna nog is toegevoegd is expliciet niet positief bestemd.

In het bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe wordt voor (bedrijfs-)woningen de maximale inhoudsmaat gesteld op 600 m³, met een vrijstellingsmogelijkheid tot 660 m³. Voor een bijgebouw bij een woning is de maximale maat 60 m², met vrijstellingsmogelijkheid tot 75 m².

In het kader van de efficiency is er voor gekozen om deze ontheffingsmogelijkheid te integreren in het directe bouwrecht. Tevens is het, door de nieuw voorgeschreven wijze van meten, noodzakelijk dat de inhoudsmaat vergroot wordt naar 660 m³. Zodoende wordt in het voorliggende bestemmingsplan de maat van 660 m³ voor een woning aangehouden. Voor bijgebouwen wordt de maat van 75 m² aangehouden. De 10% uitbreiding middels een ontheffing is in dit plan niet meer mogelijk. Feitelijk blijft de maat voor woningen dus hetzelfde.

Het voorliggende plan voor de vestiging van een activiteitencentrum past niet in de bestemming. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. Tevens worden bovenstaande zaken in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

3.2.2 Ontwikkelingsplan Buitengebied 2008

In 2008 is het Ontwikkelingsplan Buitengebied voor de gemeente Ede vastgesteld. Met dit Ontwikkelingsplan Buitengebied wil de gemeente Ede ruimte geven aan de dynamiek van het buitengebied. De gemeente Ede wil daarbij sturen op ruimtelijke kwaliteit. Het plan biedt een langetermijnvisie voor het buitengebied van Ede, met richtinggevende beleidsuitspraken voor de op te stellen bestemmingsplannen en ander ruimtelijk beleid. Daarnaast zet het plan concrete uitvoeringslijnen uit voor de korte en middellange termijn.

In het ontwikkelingsplan is verder geen specifiek beleid met betrekking tot deze sportief-recreatieve functie opgenomen. Vanuit het ontwikkelingsplan zijn er verder geen bezwaren voor de voorgenomen planontwikkeling.

3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan het Mosselsepad 28 te Otterlo past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het past echter niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten

In deze toelichting wordt aandacht besteed aan alle relevante onderzoeksaspecten. Zo wordt ingegaan op milieuhygiënische aspecten, zoals bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geur. Verder worden zaken als water, natuur en landschap, cultuurhistorie en archeologie behandeld. Bij behandeling van deze aspecten, wordt indien van toepassing, het wettelijke of het beleidskader aangegeven en worden de resultaten van de verrichte onderzoeken behandeld.

4.1 Milieuzonering

4.1.1 *Wettelijk kader*

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies. Het toevoegen van een milieugevoelige functie kan een negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsruimte van omliggende (agrarische)bedrijven. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft daarom de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” opgesteld voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven. In deze tabel zijn de dichtstbijzijnde woningen en bedrijven met bijbehorende afstanden volgens de afstandentabel van de VNG-handreiking weergegeven.

4.1.2 *Situatie plangebied*

Het perceel ligt ingeklemd tussen camping Het Lorkenbos en enkele burgerwoningen.

Geurhinder (individueel)

Voor het manegebedrijf annex cafe-bar is een vergunning verleend in 1983 (HW/83-071).

Op de tekening zijn 28 boxen aangegeven zodat we ervan uitgaan dat er voor 28 paarden vergunning is verleend. De afstand die vanaf het stalgebouw tot omliggende geurgevoelige objecten moet worden aangehouden is 50 meter.

Binnen de afstand van 50 meter liggen diverse recreatie verblijven op de naastgelegen camping het Lorkenbos. Dit is echter een vergunde situatie. In de voorgestelde situatie waarbij om een verandering naaar allerlei amusementactiviteiten wordt verzocht, zal een revisievergunning aangevraagd moeten worden. De afstanden tot omliggende geurgevoelige objecten voldoen niet aan de minimale afstandeis van 50 meter zodat de inrichting vergunningplichtig blijft.

Geluid als gevolg van activiteiten

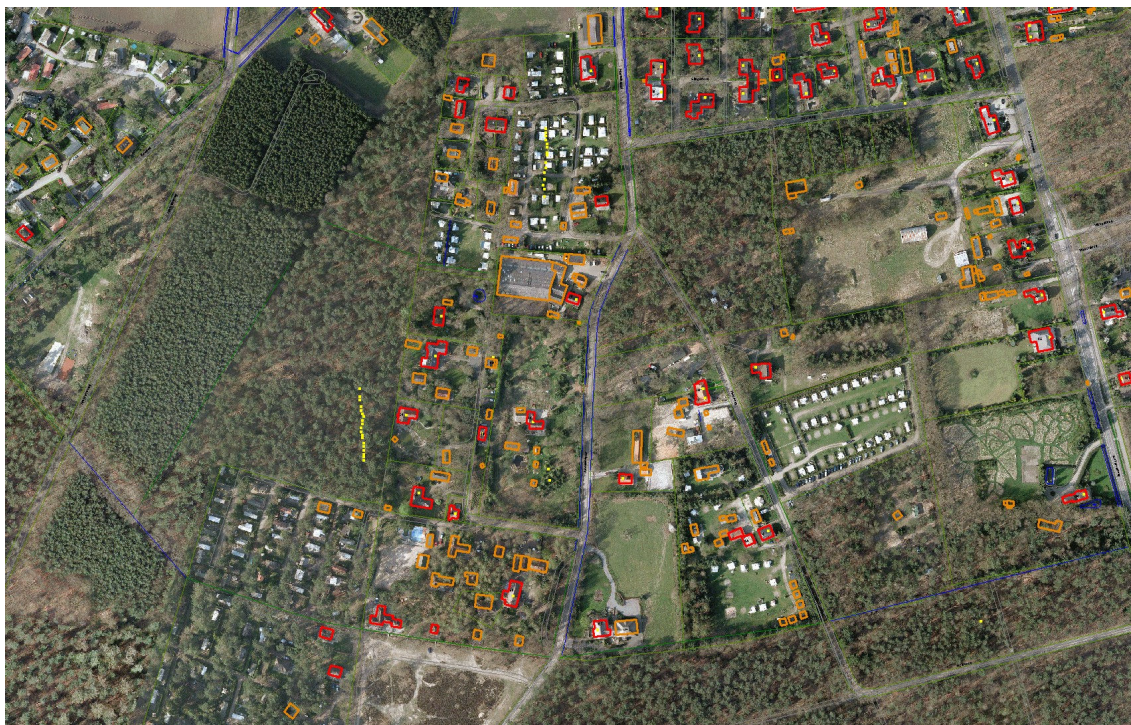
Volgens de Brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ moet voor diverse activiteiten een aanzienlijke afstand voor geluid in acht worden genomen. Ter ondersteuning van de beoordeling voor geluid is daarom een akoestisch rapport ingediend. Dit betreft rapport 10064.R01 van 5 maart 2010. Het rapport is opgesteld door SPA in opdracht van Kreeft Consultancy.

Beschrijving akoestisch rapport

In het rapport wordt beschreven wat de activiteiten zijn en welke invloed ze hebben op de omgeving. In het model wordt voor de representatieve bedrijfsituatie uitgegaan van twee mogelijkheden: de eerste is het gebruik van het terrein ten zuiden van de evenementenhal als boogschietterrein en de andere is dat dit deel van het terrein wordt gebruikt voor parkeren. Ook is de omliggende bebouwing in het model ingevoerd en zijn de omliggende woningen van derden aan het Mosselsepad als gevoelige objecten opgenomen. Ook is aan de Heideweg een gevoelig object geprojecteerd, op kortere afstand van de inrichting dan de woningen Heideweg 2a en 2.

Beoordeling akoestisch rapport

Wat betreft de omgeving kan worden gesteld dat er sprake is van een omgeving met relatief hoge recreatiedruk, zowel door verblijf als door activiteiten. De richtwaarden voor natuurgebieden of voor gebieden met extensieve recreatie zijn daarom niet van toepassing, het gebied is lawaaiiger. Het gebied is beter vergelijkbaar met een rustig woongebied met weinig verkeer (van motorvoertuigen). Er is namelijk vrij veel woonbebouwing en recreatieterrein in de omgeving van het indoor- en outdooractiviteitencentrum, zie ook onderstaande afbeelding.



In het akoestisch rapport wordt de geluidbelasting op de woningen getoetst aan het Besluit algemeen regels voor inrichtingen milieubeheer. Hieraan wordt voldaan. Als de richtwaarden voor het omgevingsgeluid als maatstaf wordt gehanteerd, dan is de conclusie dat ook hieraan wordt voldaan. Er is daarom ook een gegronde reden om bij het accepteren van de melding maatwerk toe te passen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de conclusie dat het geluid als gevolg voor het indoor- en outdooractiviteitencentrum niet leidt tot een verslechtering van de nu aanwezige woon- en leefkwaliteit. Zodoende is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

4.2 Geluidshinder

4.2.1 Wettelijk kader

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wet geluidhinder: geluidzone. Iedere weg heeft een geluidzone. Bij het opstellen (of herzien) van een bestemmingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} voor wegverkeer is te houden, kunnen voor bepaalde situaties hogere grenswaarden worden vastgesteld. Voor een burgerwoning in het buitengebied is deze hogere grenswaarde maximaal 53 dB L_{den} . Voor agrarische bedrijfswoningen geldt een grenswaarde van 58 dB L_{den} .

4.2.2 Situatie plangebied

De bestemmingswijziging betreft geen toevoeging van geluidgevoelige bestemmingen. Een akoestisch onderzoek ter berekening van de geluidsbelasting op het plan is niet nodig.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM)

bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Stb. 2007, 440), en de bijbehorende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Een project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 1% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

4.3.2 Situatie plangebied

Het is niet de verwachting dat de nieuwe bestemming dermate veel verkeer aantrekt. De wijziging valt daarom onder het NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid wordt grotendeels bepaald door de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004)", de "Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding (2004)" en het "Besluit Externe Veiligheid inrichtingen" met bijbehorende "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (2004). In deze wetten en richtlijnen staat de verantwoording van het zogenaamde groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zogenaamde risicoatlassen van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat beschikbaar.

4.4.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de omliggende (spoor)wegen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De overige (spoor)wegen in en nabij het plangebied maken geen deel uit van risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de (spoor)wegen om en nabij het plangebied is niet nodig.

4.5 Brandweer

Het plan is beoordeeld aan de voorwaarden gesteld in de 'handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid' een uitgave van de NVBR, september 2003. In 1997 heeft het college van de gemeente Ede het 'Brandweertzorg-Dekkingsplan West-Veluwe / Vallei' voor de gemeente Ede vastgesteld. Hierin zijn onder andere voorschriften opgenomen met betrekking tot opkomsttijden. Het plan voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden.

4.6 Bodem

4.6.1 Beleidskader

In het geval van een bestemmingsherziening dient de betreffende bodem geschikt te zijn voor de nieuwe functie. Om na te gaan of dit het geval is kan de bodemkwaliteitskaart (BKK) van de gemeente Ede worden geraadpleegd en historisch onderzoek worden uitgevoerd. Beide instrumenten geven inzicht in de te verwachten bodemkwaliteit. Indien blijkt dat een locatie onverdacht is kan door de gemeente Ede vrijstelling worden verleend voor het uitvoeren van een uitgebreid bodemonderzoek. Aan deze vrijstellingsregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden. Als de aanvrager van de planherziening gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien (bijvoorbeeld door stagnatie indien de grond toch verontreinigd blijkt) voor rekening van de aanvrager.

4.6.2 Situatie plangebied

Normaal gesproken dient ieder bestemmingsplan dat ter goedkeuring van GS wordt voorgelegd vergezeld te gaan van een bodemonderzoek (rigide uitgangspunt). In de nuancering staat echter het volgende:

Bij verbouwing van panden kan onderzoek achterwege blijven als het “casco” inclusief de vloeren intact wordt gehouden en geen grond wordt vergraven. Tevens dient er geen sprake te zijn van functieverandering van het erf. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan, hoeft er dus geen bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de watertoets; de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Het gemeentelijk beleid voor water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- Vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater.
- Scheiden van vuil en schoon water.
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

4.7.2 Advies Waterschap Vallei & Eem

Voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater van het onderhavige plangebied is het Waterschap Vallei en Eem verantwoordelijk. Het Waterschap heeft aangegeven dat het plan verder geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

4.8 Ecologie

4.8.1 Wettelijk kader

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

De natuurbeschermingswet biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument. De Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten. Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.

4.8.2 Situatie plangebied

Door het ecologisch adviesbureau LOO PLAN is een quickscan flora en fauna uitgevoerd met het rapportnummer 2010-609-00711, 18 mei 2010. Hier is het volgende uit voortgekomen:

Uit onderzoek ter plaatse blijkt dat er veel beschermde soorten voorkomen in de nabije omgeving van Mossel Events. Dit is te verklaren door de aanwezigheid van het Natura 2000-gebied Veluwe. Tijdens dit onderzoek zijn binnen het plangebied echter geen (vaste) rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten aangetroffen. De werkzaamheden hebben geen effect op de beschermde soorten. Het bestemmingsplan is derhalve uitvoerbaar.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

4.9.1. Wettelijk kader

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 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).

4.9.2. Situatie plangebied

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2 en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005)¹.

Binnen het plangebied zijn de volgende categorieën van belang:

a. Te verwachten archeologische waarden

Archeologische verwachtingen hangen nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

Het plangebied is gelegen in een landschap van stuifzanden met duinvaaggronden. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is hier onbekend. Indien de oude bodem is overstoven, is de archeologische verwachting afhankelijk van het onderliggende bodemprofiel (in dit geval waarschijnlijk gordeldekzanden, waarvoor de verwachting hoog is). De archeologische resten zijn vermoedelijk goed geconserveerd door de aanwezigheid van het stuifzand. Eventuele archeologische resten bevinden zich waarschijnlijk dieper dan 50 cm onder het huidige maaiveld.

b. Bekende archeologische waarden

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen), geen vindplaatsen en geen waarnemingen. Circa 200 meter ten oosten van het plangebied, op de locatie Arnhemseweg / Buurtweg, heeft in het verleden een booronderzoek plaatsgevonden². Tijdens het booronderzoek aangetroffen roestvorming, ophooglagen en aanwezigheid van fijn grind op geringe diepte duiden op een natte, lage ligging van het gebied. 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 behoudenswaardige archeologische resten in het destijds onderzochte gebied is derhalve klein.

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

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).

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

5.2 Hoofdopzet

5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn twee bestemmingen weergegeven. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens en figuren).

5.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 en 4) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5 tot 7) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 8 en 9) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

Voor het perceel Mosselsepad 28 zijn twee bestemmingen opgenomen, te weten *Cultuur en Ontspanning* en *Groen*. Binnen de bestemming *Cultuur en ontspanning* mogen activiteiten zoals paintball, darten, mountainbiken en huifkartochten worden georganiseerd. De bebouwing mag een totale oppervlakte beslaan van 1700 m². De bij het bedrijf behorende bedrijfswoning met bijgebouw mag alleen binnen het aanduidingsvlak *bedrijfswoning* worden gebouwd. De bedrijfswoning mag maximale inhoud hebben van 660 m³ en de bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen in totaal een oppervlakte van maximaal 75 m² beslaan.

Aan de voorzijde van het perceel is de bestemming *groen* opgenomen. Deze zone dient te worden ingericht voor groenelementen. Middels een aanlegvergunningstelsel is geregeld dat het rooien van bomen en struiken niet zondermeer is toegestaan. In de zone mag niet worden geparkeerd en tevens is het niet toegestaan deze zone te verharderen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 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.

De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

In artikel 6.12 van de Wro is gesteld dat de gemeenteraad voor bepaalde bouwplannen een exploitatieplan dient vast te stellen. Dit moet onder andere als er sprake is van de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt. Dit is in voorliggend plan het geval. Als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn, kan de gemeenteraad echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Voorliggend plan betreft een particulier initiatief. De ontwikkeling vindt geheel plaats op particuliere grond. Tevens is een privaatrechtelijke overeenkomst opgesteld waarin is opgenomen dat de vergoeding van de mogelijk noodzakelijk te maken kosten voor dit plan voor rekening zijn van de initiatiefnemer. De gemeenteraad zal daarom besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De direct omwonenden en belanghebbenden van het perceel Mosselsepad 28 zijn door de initiatiefnemer over de voorgenomen planwijziging geïnformeerd.

In het kader van artikel 3.1.1 Bro dient er vooroverleg plaats te vinden met de provincie, de VROM-inspectie en het Waterschap. Tevens wordt advies gevraagd aan Hulpverlening Gelderland Midden.

Het voorliggende plan past in het regiobeleid, zoals verwoord in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Provincie Gelderland en de VROM-inspectie hebben aangegeven dat, indien er geen afwijkingen van het vastgestelde regiobeleid zijn, het plan niet hoeft te worden toegezonden in het kader van het vooroverleg. Ook Hulpverlening Gelderland Midden en het Waterschap hebben aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.