

**Toelichting bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe
Omgeving Vijfsprongweg 32-36 te Wekerom.**



Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	5
2.1	Ligging en begrenzing plangebied	5
2.2	Huidig gebruik	5
2.3	Planbeschrijving	5
2.4	Landschappelijke inpassing	6
Hoofdstuk 3	Beleidskader	7
3.1	Gemeentelijk beleidskader	8
3.2	Provinciaal beleidskader	8
Hoofdstuk 4	Onderzoeksresultaten	10
4.1	Milieuzonering	10
4.2	Geluidhinder	11
4.5	Bodem	12
4.6	Water	12
4.7	Ecologie	13
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	14
5.1	Algemeen	17
5.2	Hoofdpzet	17
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	18
6.1	Algemeen	18
6.2	Economische uitvoerbaarheid	18
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

Hoofdstuk 1 Inleiding

Dit plan heeft betrekking op de locatie Vijfsprongweg 32-36 te Wekerom, plaatselijk bekend als café, restaurant, discotheek 'Hent Uut 't Zaand'. De locatie is gelegen op de grens van het natuurgebied Veluwe en het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, ten westen van camping 'Hent Uut 't Zaand'. De locatie is kadastraal bekend als Lunteren, sectie A , nummer 1716.

De bebouwing op de locatie bestaat uit een café/restaurant en een aantal ruimtes voor discotheek/feestzaal, één dienstwoning en een gedeelte dat in gebruik is als magazijn/woning en een (tuin) schuurtje. De totale bebouwingsoppervlakte (exclusief dienstwoning/bijgebouw) is in de bestaande situatie 500 m².

Doel van voorliggend plan is om de uitbreiding van de feestzaal met 100 m² en tevens bewoning van de bovenverdieping van nummer 34 mogelijk te maken. De totale oppervlakte van de bedrijfsbebouwing wordt in de nieuwe situatie 600 m².

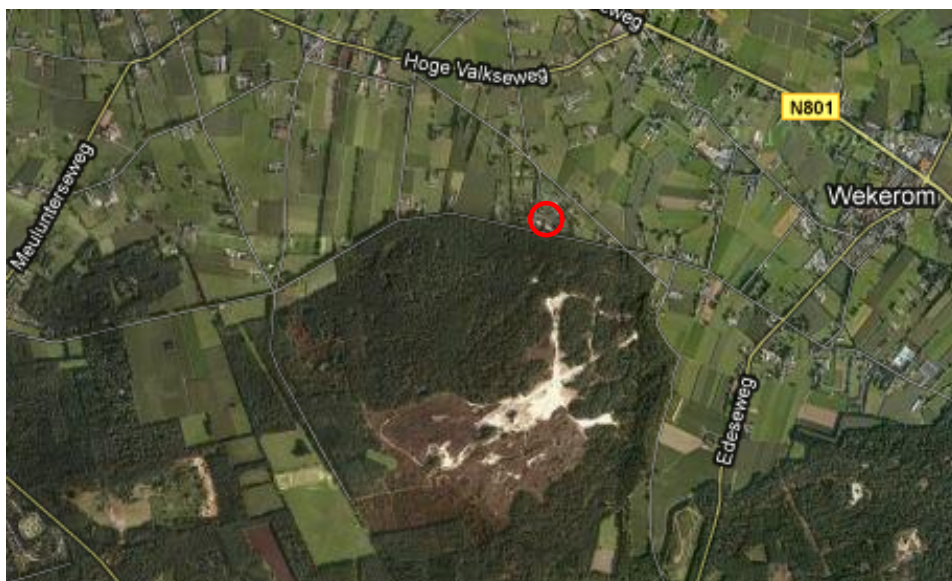


Ligging locatie Hent Uut 't Zaand

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Aan de Vijfsprongweg 32-36 te Wekerom is café, restaurant, discotheek 'Hent Uut 't Zaand' is gevestigd. De locatie (hierna: plangebied) is gelegen op de grens van het natuurgebied Veluwe en het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, ten westen van camping 'Hent Uut 't Zaand'. Het plangebied is globaal gelegen tussen de Vijfsprongweg in het zuiden, de Rieschoten aan de westkant en de Valkse Engweg aan de noord/oostzijde. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe (artikel 30 herziening 2002) de bestemming 'multifunctioneel bos' met de aanduiding 'niet-agrarisch bedrijf (restaurant, café, zalen) met 1 dienstwoning. Het plangebied is kadastraal bekend als Lunteren, sectie A , nummer 1716. De ligging van de locatie is in onderstaande figuur aangegeven.



Ligging plangebied (bron: google maps)

2.2 Huidig gebruik

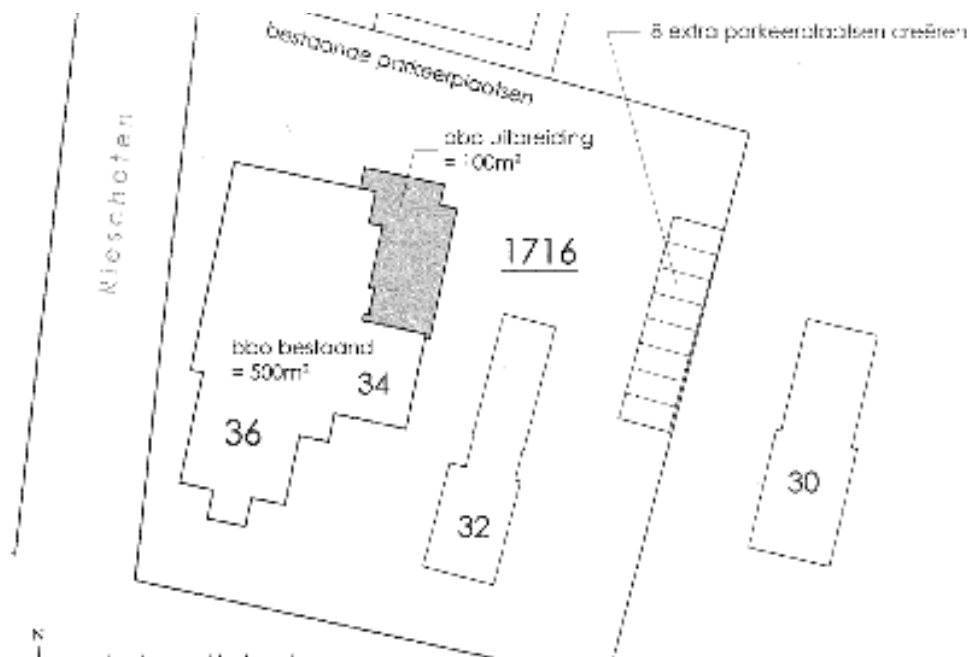
De bebouwing aan de Vijfsprongweg 32-36 te Wekerom bestaat momenteel uit een café/bar/restaurant en een aantal ruimtes voor discotheek/feestzaal met onderbouwde kelder. De uitbouw aan de oostkant van het bedrijf wordt al gedurende ruim 40 jaar gebruikt als woning ('nr. 34'). Tevens is op het terrein een schuurtje aanwezig. Het bedrijf heeft één dienstwoning. De totale bedrijfsbebouwing (exclusief dienstwoning) bedraagt 500 m².

2.3 Planbeschrijving

De eigenaren van de locatie zijn voornemens om de feestzaal uit te breiden met 100 m². Deze ruimte willen zij met name benutten om extra toiletruimte en een bar te realiseren ten behoeve van de grotere feesten en partijen. Voor deze uitbreiding worden ter compensatie op het terrein 8 extra parkeerplaatsen aangelegd aan de oostzijde van het perceel. Tevens is het verzoek van de eigenaren om bewoning van de bovenverdieping van nummer 34 mogelijk te maken voor de moeder van initiatiefnemer. De onderverdieping wordt gebruikt als magazijn/opslag ten behoeve van het bedrijf.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie uitbreiding 'Hent Uut 't Zand'.

2.4 Landschappelijke inpassing

Een goede landschappelijke inpassing is op de locatie gewenst (waardevol landschap en extensiveringsgebied). Knelpunt daarbij is dat het onwenselijk is als het aantal parkeerplaatsen hierdoor zou verminderen. Het meenemen van de kernkwaliteiten van het landschap is, gezien de ligging van de locatie, essentieel. Voor de locatie is in overleg met de gemeente een inrichtingsplan gemaakt. De landschappelijke inrichting is reeds gerealiseerd door de initiatiefnemer.

De landschappelijke inpassing heeft tot doel om het terrein meer het aanzicht van een uitspanning tegen het bosgebied aan te geven, waardoor nog in enige mate wordt gerefereerd aan de kernkwaliteiten van het gebied. In de huidige situatie is praktisch geen beplanting aanwezig en is het gehele terrein bestraat. De landschappelijke inpassing bestaat uit:

- het aanbrengen van een boombeplanting langs de weg, zowel aan de Vijfsprongweg als aan de Rieschoten. Deze bomen zijn geplant in stenen plantenbakken om voldoende goede ondergrondsevoorzieningen te krijgen (voldoende boomgrond) en zijn voorzien van boombeschermingspalen. Waar mogelijk zijn de bomen gecombineerd met een haag (streekeigen beplanting). Door de diepte van de parkeerplaatsen (circa 7 meter) is het mogelijk om ook met de aanwezigheid van bomen in- en uit te manoeuvreren; dit leidt niet tot verlies aan parkeerplaatsen. In het voorstel zijn 6 bomen ingetekend. De bestaande boom bij het terras blijft gehandhaafd.
- het planten van een streekeigen haag tegen het bestaande hekwerk aan de Vijfsprongweg (hek loopt door tot de Rieschoten). In plaats van alleen een haag is op het voorterrein gekozen voor stenen bakken met daarin streekeigen beplanting en snelgroeiers om de plantenbakken te bedekken. Een beukenhaag is onpraktisch op deze locatie, gezien het publiek/het intensieve gebruik van de locatie.
- Aanplant van streekeigen hagen aan de Rieschoten, ter hoogte van de parkeerplaatsen en aan de zuidkant van de toegang. Hoogte van de haag 80/100 cm, lengte ca 25 meter.



*Achteringang aan de Rieschoten
(vóór landschappelijke inpassing)*



Achteringang aan de Rieschoten met haag en bomen

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Gemeentelijk beleidskader

3.2.1 Bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Natuurgebied Veluwe"

De locatie Vijfsprongweg 32-36 te Wekerom valt binnen het bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Natuurgebied Veluwe (2002)" van de gemeente Ede. Het bedrijf heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'multifunctioneel bos' met de aanduiding 'niet-agrarisch bedrijf (restaurant, café, zalen) met 1 dienstwoning. In de bijlagelijst bij dit bestemmingsplan heeft de locatie volgnummer 78, met een maximale bebouwingsoppervlakte van 500m². In het huidige bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen voor de uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden. Om uitbreiding van de bebouwing mogelijk te maken is daarom een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Hent Uut 't Zaand is een populaire uitgaanslocatie onder jongeren die wonen in het buitengebied van de gemeente Ede. Er is geen vergelijkbare gelegenheid in het buitengebied aanwezig en Hent Uut 't Zaand voorziet daarmee in een behoefte. Het betreft een familiebedrijf met deskundige medewerkers die jongeren uitgaansgelegenheid bieden en daarbij gepast toezicht houden. Hent is daarmee een 'veilige' gelegenheid voor de jeugd in tegenstelling tot andere drankketen of 'zuipsschuren', waarop geen controle is. Het is daarom wenselijk om de bedrijfsvoering te faciliteren en aan de voorgestelde geringe uitbreiding van de feestzaal medewerking te verlenen.

3.2 Provinciaal beleidskader

3.1.1 Streekplan Gelderland 2005

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

Op basis van het Streekplan Gelderland (2005) ligt het perceel in het gebiedstype 'multifunctioneel gebied' met de nadere aanduidingen 'waardevol landschap' en 'extensivering intensieve veehouderij'. Het provinciale beleid voor de aanduiding 'waardevol landschap' is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Om dit bereiken wordt het 'ja, mits' principe gehanteerd. Bij het doen van ruimtelijke ingrepen, zoals het uitbreiden van een discotheek (inclusief de bijbehorende parkeervoorziening), moeten de kernkwaliteiten van het landschap altijd expliciet meegewogen worden. Met andere woorden, het is mogelijk om binnen dit beleid de discotheek uit te breiden, mits het waardevolle landschap hierdoor niet wordt aangetast. De provincie Gelderland heeft een streekplanuitwerking opgesteld waarin de kernkwaliteiten van de waardevolle landschappen zijn benoemd. Deze kernkwaliteiten moeten worden meegenomen in de landschappelijke toetsing van een eventuele uitbreiding.

Voor de locatie is een landschapsinrichtingsplan opgesteld zodat het perceel als geheel een kwalitatieve verbetering voor het omliggende landschap oplevert.

3.1.3 Ruimtelijke Verordening Gelderland (vastgesteld door PS 15 december 2010).

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

De regels in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale Structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en –herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

Thema's

De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen, zijn:

- verstedelijking
- wonen
- detailhandel
- recreatiewoningen/ -parken
- glastuinbouw
- waterwingebied
- grondwaterbeschermingsgebied
- oppervlaktewater ten behoeve van drinkwatervoorziening
- ecologische hoofdstructuur
- waardevol open gebied
- nationaal landschap.

Met betrekking tot de planlocatie, is het thema 'verstedelijking' van belang. Dit betreft artikel 2, paragraaf 2.3 onder d van de Verordening. Hierin is aangegeven dat in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing mogelijk kan worden gemaakt:

"ten behoeve van uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijvigheid tot een maximum van 20% van het bebouwd oppervlak, met dien verstande dat de maximale bedrijfsoppervlakte na uitbreiding niet groter is dan 375 m², waarbij een grotere uitbreiding kan worden toegestaan, indien deze uitbreiding in overeenstemming is met een door Gedeputeerde Staten geaccordeerd regionaal beleidskader."

Voor de regio 'De Vallei' is een dergelijk beleidskader vastgesteld. In de volgende paragraaf wordt hier verder op in gegaan.

3.1.4 Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten Gelderse Vallei (4 april 2008)

Het hiervoor genoemde beleid is, op basis van paragraaf 2.3.6. van het Streekplan, door de Regio Gelderse Vallei nader uitgewerkt in de *'Regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten' (4 april 2008)*. Het Streekplan Gelderland biedt de mogelijkheid om in regionaal verband af te wijken van het beleid voor functieverandering, nevenactiviteiten en de uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Geconstateerd wordt dat het streekplanbeleid niet aansluit bij de huidige praktijk in de Vallei, waar veel niet-agrarische bedrijven al een grotere omvang hebben dan het Streekplan maximaal toelaat. Bovendien kan een agrarisch bedrijf dat van functie verandert een grotere omvang krijgen dan een reeds bestaand niet-agrarisch bedrijf.

De gemeenten binnen de Regio de Vallei hebben daarom beleid opgesteld voor functieverandering en nevenfuncties (d.d. 4 april 2008). In dit beleid is ook de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven meegenomen. Dit stuk is geaccordeerd door de gemeenteraad en is als streekplanafwijking vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten. Het beleid gebruikt de gebiedstypering uit het Reconstructieplan c.q. het Streekplan om gedifferentieerde uitbreidingsmogelijkheden te bieden aan niet-agrarische bedrijven. Zoals genoemd ligt dit bedrijf in de gebiedstypen 'waardevol landschap' en 'extensiveringsgebied'. Op basis van het regionale beleid betekent dit dat een uitbreiding van maximaal 20% van de bestaande oppervlakte kan worden toegestaan. Hierbij geldt tevens een bovengrens van 750 m². Voor de locatie Vijfsprongweg 32-36 te Wekerom betekent dit concreet dat uitgebreid kan worden tot: 500 m² + 20% = 600 m² bebouwing. De gewenste uitbreiding van 100m² past dus binnen de kaders van het Streekplan en de Regionale beleidsinvulling Gelderse Vallei.

Conclusie

Gezien het voorgaande zijn er vanuit het provinciale beleid geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten

In dit hoofdstuk 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

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreatie en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies.

4.1.1 Wettelijk kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. De uitwerking van geurbeleid op basis van de Wgv vindt eigenstandig plaats. De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om binnen bepaalde grenzen af te wijken van de standaard geurnormen zoals gesteld in deze Wet. De gemeente Ede heeft er voor gekozen aan te sluiten bij het landelijk vastgestelde beleid.

4.1.2 Situatie plangebied

Geurhinder (individueel)

In de omgeving zijn geen veehouderijen (meer) gelegen met hindercirkels die op of over het perceel vallen.

Geluid

Voor de feestzaal gelden de volgende adviesafstanden cf. de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (conform SBI-code 563--discotheken, muziekcafé's).

Geluid: 30 meter

Aan de geluidsafstanden wordt in de huidige situatie al niet helemaal voldaan. De afstand tot zowel Vijfsprongweg 40 als de tweede bedrijfswoning van camping Hent uut 't Zaand bedraagt circa 28 meter. De afstand tot de bedrijfswoning bij de camping op nummer 30 voldoet in de huidige situatie wel (34 meter).

De plaats waar de uitbreiding van de discotheek gerealiseerd wordt voldoet wel aan de minimaal toegestane afstand tot omliggende woonbebouwing. De afstand tot nummer 40 is ongeveer 39 meter en tot nummer 30 is de afstand ongeveer 35 meter.

De genoemde afstanden zijn adviesafstanden, waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Voor de locatie is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat voor de bovenverdieping gemotiveerd kan worden afgeweken van de adviesafstand uit de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering'. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Risico

Voor de feestzaal gelden de volgende adviesafstanden cf. de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (conform SBI-code 563 --discotheken, muziekcafé's).

Gevaar: 10 meter

Deze afstand wordt ruimschoots gehaald tot omliggende (woon)bebouwing.

4.2 Geluidhinder

4.2.1 Wettelijk kader

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg in het kader van de Wet geluidhinder heet een 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 de toevoeging van geluidgevoelige bestemmingen (bewoning verdieping). De bovenwoning is gelegen binnen de geluidzone van de Vijfsprongweg. Uit het bijgevoegde akoestisch onderzoek blijkt dat ruim wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.3 Luchtkwaliteit

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Sinds 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd met een nieuw hoofdstuk over luchtkwaliteitseisen (Stb. 2007, 414). Hoofdstuk 5 (titel 2) gaat over luchtkwaliteit en is gericht op:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren

Hoofdstuk 5 (titel 2) van de Wet milieubeheer vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met het nieuwe hoofdstuk 5 en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. De verkeersaantrekkende werking van ongeveer 1500 woningen komt overeen met deze grens.

Aangezien het in voorliggend plan gaat om de verplaatsing van slechts één woning, valt de wijziging dus onder het NIBM. Onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.4 Externe Veiligheid

4.4.1 Wettelijk kader

De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding en het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen vormen grotendeels het wettelijk kader voor het aspect: externe veiligheid. Hierbij staat de verantwoording van het zgn. 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 wordt geanticipeerd op beschikbare gegevens uit het aanstaande 'basisnet' en lokale telgegevens.

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.

4.4.3 Brandweer

Voor deze bestemmingsplanherziening is de brandweer Ede om advies gevraagd. De brandweer stemt in met de bestemmingsplanherziening en heeft geen nadere opmerkingen.

4.5 Bodem

4.5.1 Beleidskader

In het geval van een bestemmingsplanherziening 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.

4.5.2 Situatie plangebied

Bij het raadplegen van de bodemkwaliteitskaart (BKK) bleek dat de locatie is gelegen in een (relatief) schoon gebied.

Uit het historisch onderzoek zijn geen aanwijzingen voortgekomen die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. De locatie is dus onverdacht. Dit betekent dat er vrijstelling van bodemonderzoek kan worden verleend.

4.6 Water

4.6.1 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.

4.6.2 Advies Waterschap Vallei & Eem

De eventuele gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding worden hieronder in beeld gebracht. Voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater van het onderhavige plangebied is het Waterschap Vallei en Eem verantwoordelijk.

Riolering vuilwater

Voor de uitbreiding moet een gescheiden rioleringssysteem worden aangelegd. Het vuile water moet worden aangesloten op drukriolering in de Vijfsprongweg.

Vuilwaterlozing moet worden uitgevoerd in PP / PVC roodbruin RAL code 8023.

Riolering regenwater

Het regenwater van de dakvlakken en de bestrating moet worden aangesloten op het slotensysteem. Het gebruik van uitlopende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan. Regenwaterlozing van het dakvlak uitvoeren in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs code 7037.

Algemeen

De kelder moet waterdicht gemaakt worden tot het maaiveld. De kelder moet constructief berekend worden bij de situatie van de grondwaterspiegel in het maaiveld en de lozingstoestellen via een pompgemaal.

In verband met de aansluiting op de drukriolering moet in een vroeg stadium contact worden opgenomen met de gemeente Ede. Werkzaamheden aan de drukriolering komen geheel ten laste van de opdrachtgever.

4.7 Ecologie

4.7.1 Soortbescherming

4.7.1.1 Wettelijk kader

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich vooral op het instandhouden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. Wanneer 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. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk.

4.7.1.2 Situatie plangebied

Het gedeelte waar de uitbreiding plaats zal vinden is in de huidige situatie reeds geheel bestraat. Op het erf in de nabijheid van de planontwikkeling zijn geen bomen/struiken aanwezig die een broedgelegenheid voor vogels zouden kunnen zijn. Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling wordt een toetsing aan de Flora- en faunawet middels een quickscan niet noodzakelijk geacht.

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Wettelijk kader

Het betreffende plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied (Natura 2000/EHS); een gebied dat tegenwoordig beschermd wordt door de Natuurbeschermingswet 1998. Het plangebied is echter wel nabij het Natura 2000 gebied 'Wekeromse Zand' en de EHS-natuur gelegen. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beschermingskader voor de EHS zijn in dit kader daarom mogelijk van belang.



Ligging locatie nabij Natura 2000/EHS-natuur

Legenda

EHS Vastgesteld door PS juli 2009

Natuur

Natura 2000 gebied/EHS

Voortoets Natuurbeschermingswet

Het plangebied ligt dicht tegen het beschermde Natura 2000 gebied het Wekeromse Zand, waardoor er mogelijk sprake is van externe werking op de instandhoudingsdoelen. Of er (significant) negatieve effecten te verwachten zijn op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000 kan worden bepaald door middel van een oriëntatietoets.

Deze toets is uitgevoerd door een erkend ecologisch adviesbureau (zie rapport De Groene Ruimte BV, 2 november 2010). Het veldbezoek heeft plaatsgevonden op 18 oktober 2010.

De planlocatie ligt tegen het natuurgebied 'Wekeromse Zand' aan, onderdeel van het Natura 2000 gebied 'Veluwe'. De Vijfsprongweg is de grens tussen het natuurgebied en het agrarisch gebied. In het centrum van het Wekeromse Zand ligt een actief stuifzandgebied met open zand en diverse verwante habitats zoals korstmossen en buntgrasvegetaties. De stuifzandkern is omsloten door naaldbos met voornamelijk Grove den. De te bebouwen planlocatie is geheel verhard met grind zonder beplanting of ander groen. De aangelegde beplanting is nog te weinig ontwikkeld om een broed/verblijfplaats voor soorten te kunnen vormen.

Het Natura 2000-gebied 'Veluwe' is aangewezen voor in totaal 10 vogelsoorten (vogelrichtlijn), 7 dieren- en plantensoorten en 17 habitattypen (Habitatrichtlijn). In de bijgevoegde tabel bij het onderzoeksrapport (Groene Ruimte 2 november 2010) is per soort en habitattype aangegeven welke betekenis Natura 2000 gebied Veluwe heeft voor de soort of het habitattype, welke doelstelling van toepassing is en welke invloed het project op de soort of het habitattype heeft. Een negatief effect op de beschermde waarden worden uitgesloten. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie

Een negatief effect van de realisering van de beschreven uitbreiding van de feestzaal van 'Hent uut 't Zaand' op de soorten en habitattypen, waarvoor Natura 2000-gebied 'Veluwe' is aangewezen, wordt uitgesloten; een vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet is daarom niet noodzakelijk.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

4.8.1 Beleidskader

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).

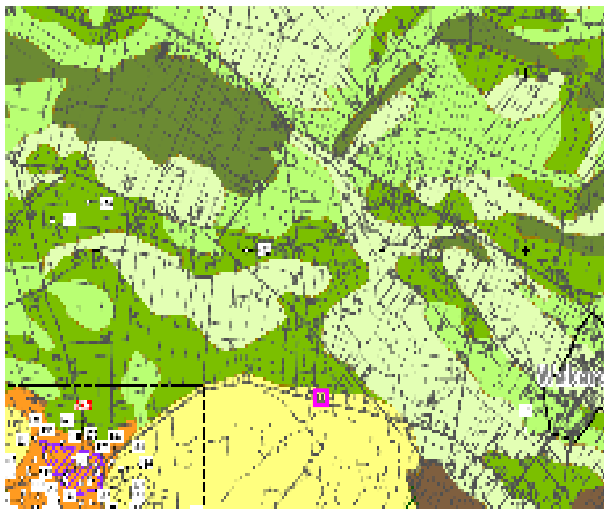
4.8.2 Situatie plangebied

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.

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

In figuur 1 is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (2005). 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 duinvraaggronden. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is onbekend. Indien het terrein overstoven is, is de archeologische verwachting afhankelijk van het onderliggende bodemprofiel. Doordat het oorspronkelijke bodemprofiel is afgedekt met stuifzanden, zijn eventuele archeologische resten vermoedelijk goed geconserveerd.

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 250 meter ten oosten van het onderhavige plangebied, op Landgoed Valkse Eng, is een bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat een groot deel van het onderzoeksgebied een verstoorte bodemopbouw kent. Omdat ook archeologische indicatoren niet zijn aangetroffen, is geen vervolgonderzoek geadviseerd.



Figuur 1: (plangebied in roze kader)

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het (direct en indirect) planologisch-juridisch mogelijk maken van de uitbreiding van de bestaande bebouwing met 100 m², het realiseren van 8 extra parkeerplaatsen in het oosten van het perceel (totaal 100 m²), deels op al bestraat terrein.

Het plangebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een onbekende archeologische verwachting. De totale oppervlakte van de nieuwbouw / parkeerplaatsen bedraagt echter slechts 200 m². Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

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 (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

4.8.3 Conclusie

Nader archeologisch onderzoek wordt, gezien bovenstaande, niet noodzakelijk geacht. 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 (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

4.9 Verkeer/Parkeren

4.9.1 Parkeren/bereikbaarheid

In de huidige situatie zijn circa 50 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. De CROW parkeernorm voor een Café/bar/discotheek/cafetaria in het gebied bedraagt 6 – 8 parkeerplaatsen per 100 m² Bruto vloeroppervlak (BVO). Voor de uitbreiding van 100m² is in dit geval, vanwege de aard van de functie en de ligging, de hoogste norm gehanteerd, dat betekent dat 8 extra parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden aangelegd, en de parkeerplaatsen die door de uitbreiding komen te vervallen moeten gecompenseerd worden. De 8 extra parkeerplaatsen zijn op terrein ingetekend. Deze komen deels ter plaatse van de huidige moestuin en de kas te liggen. Deze moestuin en kas worden verwijderd. De parkeerplaatsen die door de uitbreiding komen te vervallen worden gecompenseerd op eigen terrein, doordat de ventilatie-installatie verplaatst wordt en op het dak komt te staan in plaats van naast het gebouw.

Uitgangspunt is dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein moet plaatsvinden. Er wordt ter plaatse, in de oude en de nieuwe situatie, voldaan aan de geldende CROW-parkeernormen voor een dergelijke functie. Op met name de zaterdagavonden is er een groot aantal (discotheek)bezoekers, waarvoor geen plaats is op eigen terrein. Daarom wordt tijdens drukke avonden in de berm van de Vijfprongweg en de Rieschoten geparkeerd. Voor de noordelijke berm is door de gemeente een parkeerverbod ingesteld om de doorstroom van het verkeer te behouden. Voor de zuidelijke berm (bosrand) geldt dit niet. Het parkeren wordt begeleid door toezichthouders van Hent Uut 't Zaand, zodat niet in de bocht wordt geparkeerd en de in/uitgang te allen tijde bereikbaar blijft voor de hulpdiensten. Hierover zijn afspraken gemaakt met de wijkpolitie.

Er is geen geschikte locatie aanwezig om extra parkeerruimte te realiseren aangrenzend aan of direct nabij Hent Uut 't Zaand voor de piek-avonden. Na sluitingstijd van de discotheek, is de Vijfprongweg gedurende maximaal een uur verminderd toegankelijk voor doorgaand verkeer, door het aan- en afrijden van auto's. Dit is een bestaande situatie.

De uitbreiding betreft uitbreiding van de feestzaal met 100m². Deze uitbreidingsruimte wordt met name gebruikt om een toiletruimte en bar te realiseren voor de feestzaal. Problemen rondom sluitingstijd doen zich met name voor bij de discotheek. Het aantal extra bezoekers (en auto's) neemt door uitbreiding van de feestzaal niet significant toe.

Bovendien gaat het relatief gezien om een korte periode (gemiddeld zo'n 1 uur per week na sluitingstijd van de discotheek op zaterdagavond) dat de parkeerproblemen zich voordoen. Daar komt bij dat het gaat om een tijdstip (de discotheek sluit om 2.00 uur 's nachts met een uitlooptijd) waarop er weinig verkeer op de weg is. De hulpdiensten is in het kader van de bereikbaarheid om advies gevraagd. Zij gaven aan geen bezwaren te hebben tegen voorliggend plan.

Dit alles bij elkaar afgewogen, en het advies van de hulpdiensten meegewogen, is de verminderde bereikbaarheid gedurende gemiddeld één uur op zaterdagavond na sluitingstijd in dit geval proportioneel en acceptabel te noemen.

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 wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen 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 is één bestemming 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) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 4 en 5) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 6 en 7) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

De locatie Vijfsprongweg 32-36 krijgt de bestemming 'horeca' met de aanduiding 'café, feestzaal, discotheek' en een gedeelte krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van horeca- bedrijfswoning 1, 'aantal wooneenheden, 1' en 'maximum volume '300 m³'. Voor de bebouwing is een bouwvlak opgenomen binnen de bestemming horeca.

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.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Het voorliggend bouwplan is een particulier initiatief. De kosten voor de onderzoeken en uitvoering van het bouwplan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Het betreft geen exploitatieplanplichtig bouwplan inzake artikel 6.12 van de Wro. Dit betekent dat het kostenverhaal niet verzekerd behoeft te worden door middel van een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid moet krachtens artikel 3.1.6, lid e van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven worden dat in de toelichting van een bestemmingsplan aangegeven dient te worden op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken zijn geweest.

Initiatiefnemers is gevraagd om zelf de buurt te informeren over de plannen.

Vooroverleg 3.1.1 Bro

Voor wat betreft de betrokken maatschappelijke organisaties is er vooroverleg gevoerd in het kader van artikel 3.1.1 van het Bro.

De VROM-inspectie-Oost behoeft niet om advies te worden gevraagd omdat er geen rijksbelangen spelen.

De provincie Gelderland heeft aangegeven dat er geen provinciaal belang speelt en dat het plan niet voor advies aan de provincie behoeft te worden voorgelegd.

Het Waterschap Vallei&Eem heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

De Veiligheid- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) heeft aangegeven dat er geen risicobronnen in de directe omgeving aanwezig zijn en er daarom geen reden is om nader te adviseren met betrekking tot voorliggend plan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 juni t/m 10 augustus 2011 ter inzage gelegen. Er is tijdens deze periode één zienswijze ingekomen namens 46 omwonenden gezamenlijk. De zienswijze wordt inhoudelijk beantwoordt in de bijgevoegde 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan Vijfsprongweg 32-36 te Wekerom' d.d. 25 oktober 2011.