

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	4
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	3
2.2 Huidig gebruik	4
2.3 Planbeschrijving	4
2.4 Ruimtelijke inpassing	5
2.5 Verkeerskundige inpassing	5
Hoofdstuk 3 Beleidskader	6
3.1 Provinciaal beleidskader	6
3.2 Gemeentelijk beleidskader	7
3.3 Conclusie	8
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	9
4.1 Milieuzonering	9
4.2 Geluidshinder	10
4.3 Luchtkwaliteit	10
4.4 Externe veiligheid	10
4.5 Bodem	11
4.6 Water	11
4.7 Ecologie - Soortenbescherming	12
4.8 Ecologie – Gebiedsbescherming	12
4.9 Cultuurhistorie en archeologie	13
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	14
5.1 Algemeen	14
5.2 Hoofdopzet	14
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	16
6.1 Algemeen	16
6.2 Economische uitvoerbaarheid	16
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden van de huidige houthagerij te Otterlo. Doel van het voorliggende bestemmingsplan is het mogelijk maken van woningbouw op de gronden van de houthagerij van de familie Pluim aan de Eikenzoom. De houthagerij wordt verplaatst naar het perceel Apeldoornseweg 210, op korte afstand van de kern van Otterlo. Voor deze verplaatsing is separaat een bestemmingsplan in procedure gebracht.

Al geruime tijd is de gemeente in gesprek met de familie Pluim om de verplaatsing van de houthagerij mogelijk te maken. Onderdeel van de verplaatsing is dat er op de achtergebleven locatie van de houthagerij woningbouw gerealiseerd wordt. Hiertoe is in de Structuurvisie Otterlo de betreffende locatie opgenomen in het daar genoemde woningbouwprogramma.

Op 4 januari 2010 heeft het college een principe-besluit genomen dat men instemt met de verplaatsing van de houthagerij Pluim vanuit de kern van Otterlo naar het landelijk gebied ten Westen van Otterlo, met inbegrip van de ontwikkeling van de achtergebleven locatie als woningbouwlocatie.

De beoogde woningbouw ligt in het plangebied van het geldende bestemmingsplan “Natuurgebied Veluwe” en de partiële herziening uit 2002 (ex artikel 30 van de WRO). De gronden hebben de bestemming ‘Landbouwenclave’. De bestemming ‘Landbouwenclave’ is een zogenaamde gebiedsbestemming. Op grond van deze bestemming is in het beoogde plangebied landbouwkundig gebruik toegestaan door bestaande agrarische bedrijven.

De locatie heeft op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan geen nadere aanduiding. Dit betekent dat er nagenoeg geen bouw mogelijkheden zijn. Er mogen wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter. De beoogde woningbouw past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied van het bestemmingsplan bestaat uit de huidige begrenzing van de houtzagerij van de familie Pluim. De houtzagerij van de familie Pluim bevindt zich ten zuiden van de kern Otterlo. Ten oosten van de houtzagerij ligt een open eng die vrijwel onbebouwd is. De achtertuinen van de woningen aan de Eikenzoom en de Zandingsweg grenzen aan de noord- en westzijde van het plangebied. Aan de noordzijde wordt het perceel ontsloten door de Zandingsweg. Het perceel heeft aan de westzijde ook een private ontsluiting aan de Eikenzoom.

Hieronder is het plangebied op een luchtfoto weergegeven.



Zoals op de luchtfoto is te zien wordt het plangebied op dit moment gebruikt voor een houtzagerij. Daarbij wordt het grootste gedeelte van het plangebied gebruikt als opslag en tevens zijn er enkele bedrijfsgebouwen gevestigd op het perceel.

2.2 Beschrijving ontwikkeling

Doel van het voorliggende bestemmingsplan is het mogelijk maken van woningbouw op de gronden van de houtzagerij. De houtzagerij wordt verplaatst naar het perceel Apeldoornseweg 210, op korte afstand van de kern van Otterlo. Voor deze verplaatsing is separaat een bestemmingsplan in procedure gebracht.

Bij het invullen van de woningbouwlocatie worden de grenzen van het huidige houtzagerij in acht genomen. Dit betekent dat de open eng aan de oostzijde van het plangebied gevrijwaard blijft van bebouwing.

Er mogen maximaal 29 woningen gebouwd worden. De woningen zijn onderverdeeld in drie categorieën:

1. goedkoop (1/3 van de woningen)
2. middelduur (1/3 van de woningen)
3. duur (1/3 van de woningen)

2.3 Ruimtelijke inpassing

Ten westen van het plangebied is een open engenlandschap gelegen. Dit gebied is aangeduid als een waardevolle open eng en daardoor dient het behouden te blijven. Tevens wordt de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk vergroot door de eng als het ware door te laten lopen in de nieuwe woonbuurt.

In het ruimtelijk ontwerp zal de 'uitloper' van de eng de interne groenstructuur van het plangebied vormen waarlangs de bebouwing en het benodigde parkeren gesitueerd is.

In het ontwerp volgt de voorgestelde bebouwing de oorspronkelijke cultuurhistorische opzet van de eng. De bebouwing concentreert zich hierdoor langs de rand van de eng. Bebouwing wordt beperkt tot het gebied dat op dit moment gebruikt wordt door de activiteiten van de houtzagerij. Het doel is om een karakteristieke en geliefde aanvulling op de Otterlose diversiteit aan woonbelevingen te maken, passend bij De Houtzagerij. De hoofdopzet van de nieuwe bebouwing dient gericht te zijn op en een relatie aan te gaan met het groene hart en de eng. De architectuur van de verschillende woningen dient op elkaar aan te sluiten, zodanig dat er een collectief, krachtig en natuurlijk ogend beeld ontstaat, waar binnen de verschillende woningbouwcategorieën (goedkoop, middelduur en duur) in massa, verschijningsvorm en uitwerking verschillend kunnen zijn. Bij voorkeur wordt er voor alle woningen 1 materialiseringsthema toegepast om de collectiviteit van gezamenlijk wonen op de eng te waarborgen.

Op de koppen van de woningen die gericht zijn op de eng en daar waar de langste zichtlijn is, zal middels een accent de open en groene relatie in de architectonische beeldtaal tot uitdrukking komen. De accenten op de koppen en bij de langste zichtlijn kunnen worden vormgegeven door middel van erkers, bloemkozijnen en/of andere architectonische elementen, mits zij een vertaling of visualisering zijn van de open relatie met het groen.

Daarnaast is een belangrijk uitgangspunt dat de bebouwing niet stedelijk van aard is. Daarbij is het wel toegestaan dat de goothoogte mag verspringen. In die zin dat creatieve oplossingen toegestaan zijn mits het beeldkarakter (niet stedelijk) van een lage goothoogte blijft bestaan.

2.4 Verkeerskundige inpassing

De hoofdontsluiting van het woongebied zal plaatsvinden via de huidige noordelijke ontsluiting op de Zandingsweg. De huidige ontsluiting aan de westzijde van het plangebied zal voor privaat gebruik blijven bestaan.

Ten aanzien van het parkeren is, conform de CROW-normen, de grootte van de nieuwe woningen van belang. Bij woningen groter dan 120 m² moeten 2,1 parkeerplaatsen per woning worden aangelegd. Is de woning tussen de 80 en de 120 m² dan moet er 1,9 parkeerplaats per woningen worden aangelegd. Het plan maakt 11 woningen mogelijk die vallen tussen de 80 en de 120 m² en 18 woningen die groter zijn dan 120 m². Gezamenlijk komt dat neer op een parkeerbehoefte van 59 parkeerplaatsen. In het plan is voorzien in 60 parkeerplaatsen. Daarmee is het bestemmingsplan voor wat betreft het verkeerskundige aspect uitvoerbaar.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

In het Streekplan 2005 van de provincie Gelderland staat dat Gedeputeerde Staten een streekplanuitwerking moeten vaststellen voor zoekzones voor stedelijk functies met bijbehorende intensiveringspercentages en zoekzones landschappelijk versterking. Het plangebied van de beoogde ontwikkeling Pluim ligt niet binnen de zoekzones van de streekplanuitwerking zoals die uiteindelijk eind 2006 vastgesteld zijn.

Met de provincie is wel overleg gevoerd over de nieuwe locatie van de houtzagerij op het perceel Apeldoornseweg 210 te Otterlo in combinatie met woningbouw op de achterblijvende locatie. Daarvan heeft men op bestuurlijk niveau aangegeven zich te kunnen vinden in de oplossing die de gemeente voorstaat. Daarnaast heeft de provincie in de streekplanuitwerking ook aangegeven dat men minder gedetailleerd bestemmingsplannen voor nieuwe stedelijke functies wil toetsen. In die zin zijn er qua provinciaal beleid aanknopingspunten om de voorgestane ontwikkelingen mogelijk te maken.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie 2011

De structuurvisie van Otterlo 1998 is vervangen door een structuurvisie uit 2011. Daarin wordt bepaald dat er enkele in- en uitbreidingen beoogd worden die een nieuwe stedenbouwkundige structuur met zich meebrengen, waaronder de locatie van de houtzagerij Pluim (aan de Zandingsweg te Otterlo). In de structuurvisie wordt overwogen dat het gemeentebestuur inmiddels akkoord gegaan met de verhuizing van de houtzagerij naar het perceel Apeldoornseweg 210. De vrijgekomen locatie aan de Zandingsweg kan vervolgens gebruikt worden als woningbouwlocatie. Daar wordt uitgegaan van maximaal 29 woningen, met een verdeling van 1/3 goedkoop, 1/3 middelduur en 1/3 duur. Hieruit blijkt dat de gemeente de lijn van de structuurvisie Otterlo 1998 door wil zetten in de in ontwikkeling zijnde structuurvisie.

Uitgangspunt bij het woningbouwprogramma van Otterlo (waar de locatie aan de Zandingsweg onderdeel van is) is het realiseren van een gedifferentieerd aanbod. Waarbij met name vraag is naar betaalbare huur- en/of koopwoningen voor met name starters en ouderen. Tevens dient uitgangspunt te zijn dat de woningbouw bij dient te dragen aan het verbeteren en versterken van de kwaliteit en leefbaarheid van de kern Otterlo.

Bovenstaande uitgangspunten worden gewaarborgd door minimaal 30 procent van de woningbouw aan te merken voor starters. Tevens worden zoveel mogelijk ruimte gezocht om de woningen ook geschikt te maken voor senioren. Het plan past zodoende binnen de beleidsuitspraken van de structuurvisie Otterlo 2011.

3.2.2 Bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe

De beoogde woningbouw ligt in het plangebied van het geldende bestemmingsplan "Natuurgebied Veluwe" en de partiële herziening uit 2002 (ex artikel 30 van de WRO). De gronden hebben de bestemming 'Landbouwenclave'. De bestemming 'Landbouwenclave' is een zogenaamde gebiedsbestemming. Op grond van deze bestemming is in het beoogde plangebied landbouwkundig gebruik toegestaan door bestaande agrarische bedrijven. Ook is er dagrecreatie mogelijk in de zin van wandelen, fietsen en paardrijden op paden.

De locatie heeft op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan geen nadere aanduiding. Dit betekent dat er nagenoeg geen bouw mogelijkheden zijn. Er mogen wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter. De beoogde woningbouw past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3.3 Conclusie

Het bestemmingsplan past binnen het provinciale beleid. Tevens past het ook binnen de uitgangspunten van de structuurvisie Otterlo uit 2011. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. Een herziening is daarom 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 Geluidhinder

4.1.1 Wettelijk kader

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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

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

4.1.2 Situatie plangebied

De bestemmingswijziging betreft de toevoeging van geluidgevoelige bestemmingen (woningen). Voor het akoestisch onderzoek is alleen de Arnhemseweg akoestisch relevant. De overige wegen zijn gelegen binnen een 30 km-gebied en/of hebben een zeer lage etmaalintensiteit. Uit een indicatieve geluidberekening blijkt dat de 48 dB-contour van de Arnhemseweg is gelegen op een afstand van circa 124 meter uit de as van de Arnhemseweg (een situatie in het vrije veld). Het bouwplan is op een grotere afstand gelegen. Een aanvullend akoestisch onderzoek ter berekening van de geluidsbelasting op het plan is niet nodig.

4.1.3 Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 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.

4.2.2 *Situatie plangebied*

Het plan gaat over het toevoegen van 29 woningen. Woningbouwprojecten tot 1.500 woningen vallen onder het NIBM. Het voorliggende bestemmingsplan valt daarom onder NIBM. Ter plaatse worden ook de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet overschreden.

4.2.3 *Conclusie*

Onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer is niet nodig.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 *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.

4.3.2 *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.

4.3.3 *Conclusie*

Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's om en nabij het plangebied is niet nodig.

4.4 Brandweer

4.4.1 *Beleidskader*

Ruimtelijke plannen worden 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 daarnaast het 'Brandweezorg-Dekkingsplan West-Veluwe / Vallei' voor de gemeente Ede vastgesteld. Hierin zijn onder andere voorschriften opgenomen met betrekking tot opkomsttijden.

4.4.2 *Conclusie*

Het plan voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden.

4.5 Bodem

4.5.1 *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.

4.5.2 *Situatie plangebied*

In het bodeminformatiesysteem zijn geen gegevens bekend van deze locatie. In het milieudossier wordt in een brief gesproken over een historisch onderzoek dat is uitgevoerd. Hierin stond aangegeven dat de locatie onverdacht is. Ook heeft er een bodemonderzoek plaatsgevonden (Midden Nederland Milieu, VO/vdb/200017, 25 mei 2000). Dit heeft echter betrekking op de locatie Apeldoornseweg 210 waar het bedrijf naar toe zou worden verplaatst.

Verder is uit het milieudossier af te leiden dat op locatie een bovengrondse dieselolietank aanwezig is. Deze is met de letter D aangegeven op de tekening van de milieuvergunning. Daarnaast is er een opslag van olievaten (smeerolie) aanwezig. Dit staat op de tekening van de milieuvergunning aangegeven als nummer 18. De opstallen zijn voorzien van asbestgolfplaten. Verder zijn er geen aanwijzingen naar voren gekomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Voor het overige terrein kan een vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend.

Op basis van het historisch onderzoek is het volgende onderzocht:

- De bg dieselolietank: onderzoek conform de onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern.
- opslag olievaten in werkplaats: onderzoek conform de onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting.

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan.

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 Conclusie

Het Waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben met betrekking tot deze planwijzigingen.

4.7 Soortenbescherming

4.7.1 Wettelijk kader

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetwijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming nodig hebben. 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.

4.7.2 Situatie plangebied

De beplanting op de onderzoekslocatie biedt onderkomen aan algemene broedvogels. De loods is wegens de aanwezigheid van nisjes en openingen geschikt voor algemene broedvogels als broedlocatie.

De bebouwing op de onderzoekslocatie is niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Tevens zijn geen holten aangetroffen in de te kappen bomen, waardoor de aanwezigheid van boombewonende vleermuissoorten kan worden uitgesloten. De onderzoekslocatie vormt door de aanwezigheid van opgaande begroeiingen foerageergebied voor vleermuizen. De plannen zullen echter geen aantasting van een belangrijk foerageerhabitat vormen. Een incidenteel gebruik van de zolderruimte van de loods door steenmarter is op basis van de quickscan niet uitgesloten. Incidenteel kan hazelworm op of nabij de onderzoekslocatie voorkomen.

De onderzoekslocatie vormt een geschikte habitat voor een aantal algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën (landhabitat). Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikte habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Algemene zorgplicht

Voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht, die er ondermeer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. In het kader van de algemene zorgplicht dient het snoeiafval buiten de winterperiode verwijderd te worden (buiten de periode december tot maart). In het kader van de algemene zorgplicht dient rekening te worden gehouden met het voorkomen van hazelworm tussen het snoeiafval en onder houtstapels. Indien hazelworm aanwezig is, dan moet het dier de gelegenheid krijgen om weg te komen (verplaatsen buiten de invloed van de ingreep).

4.7.3 Conclusie

De vorige paragraaf toont aan dat er zicht is op het verkrijgen van de benodigde toestemmingen vanuit de Flora- en faunawet. Het bestemmingsplan is daarom uitvoerbaar.

4.8 Gebiedsbescherming

4.8.1. Wettelijk kader

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

Het plangebied ligt binnen de invloedsfeer van het Natura-2000 gebied de Veluwe. Indien er een effect te verwachten valt dan zal dit een extern effect zijn. Vastgesteld zal moeten worden of er op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat het plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen, significante gevolgen kan hebben voor de aangewezen gebieden. Significante gevolgen bij Natura 2000-gebieden zijn gevolgen die in strijd zijn met de instandhoudingsdoelen van het gebied.

Voor een dergelijk onderzoek kan in eerste instantie worden volstaan met een zogenaamde "oriënterende fase". Uit het onderzoek zal moeten blijken welke van de onderstaande situaties aan de orde zijn:

1. Er is zeker geen negatief effect. Dit betekent dat er geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig is.
2. Er is wel een mogelijk negatief effect, maar dit is zeker geen significant negatief effect. Dit betekent dat vergunningverlening aan de orde is. Omdat het effect zeker niet significant is, volstaat daarvoor de zogenoemde verslechterings- en verstoringstoets.
3. Er is een kans op een significant negatief effect. Dit betekent dat vergunningverlening aan de orde is. Omdat er een kans op een significant negatief effect bestaat, is een passende beoordeling vereist.

In de effectenindicator van het Ministerie van EI&I zijn de meest voorkomende storende factoren met betrekking tot het Natura 2000-gebied de Veluwe in het kader van woningbouw en landrecreatie beschreven.

De effectenindicator onderscheidt 19 storende factoren. De versturende factoren die van toepassing kunnen zijn, zijn vetgedrukt hieronder weergegeven.

1. Oppervlakteverlies

2. Versnippering

3. Verzuring

4. Vermesting

5. Verzoeting

6. Verzilting

7. Verontreiniging

8. Verdroging

9. Vernatting

10. Verandering stroomsnelheid

11. Verandering overstromingsfrequentie

12. Verandering dynamiek substraat

13. Verstoring door geluid

14. Verstoring door licht

15. Verstoring door trilling

16. Optische verstoring

17. Verstoring door mechanische effecten

18. Verandering in populatiedynamiek

19. Bewuste verandering soortensamenstelling

Een soort of habitatype is gevoelig voor een storende factor als 'in zijn algemeenheid' het voorkomen van de storende factor leidt tot negatieve effecten op een soort of habitatype. Negatieve effecten kunnen de gunstige staat van instandhouding beïnvloeden.

Van de bovenstaande effecten zijn alleen de effecten verdroging en verstoring door mechanische effecten relevant om binnen dit kader nader op in te gaan.

Verdroging

Verdroging is alleen aan de orde bij een beperkt aantal habitats (en bijbehorende soorten) zoals vennen, vochtige heiden, actieve hoogvenen en pioniersvegetatie met snavelbies.

Volgens de habitattypenkaart van de provincie Gelderland zijn er geen habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor verdroging in de omgeving. Habitattypen die voorkomen in de omgeving zijn: droge heiden, oude eikenbossen, zandverstuivingen en stuifzandheiden. Het effect verdroging is niet aan de orde, omdat er geen habitattypen in de omgeving aanwezig zijn, die gevoelig zijn voor verdroging.

Verstoring door mechanische effecten

De voorgenomen realisering van de woningen zal mogelijk leiden tot een toename van betreding van het Natura 2000-gebied. Op de onderzoekslocatie zullen maximaal 29 woningen worden gerealiseerd. Een deel van de bewoners zal, al dan niet met honden, gebruik gaan maken van De Veluwe en de aangrenzende percelen om te recreëren. Duinpieper, grauwe klauwier, ijsvogel, nachtzwaluw zijn gevoelig zijn voor mechanische effecten. De wespandief is een aangewezen soort die erg gevoelig is voor verstoring. Vrijwel de gehele Veluwe, en tevens de gehele omgeving van Otterlo, is leefgebied van deze soort. Het akkerland ten oosten van de onderzoekslocatie betreft leefgebied van Wespandief (zie onderstaand figuur). De huidige staat van instandhouding van de soort is slecht. Een dergelijk klein aantal recreanten zal echter niet leiden tot een merkbare toename van verstoring ten opzichte van de huidige recreatiedruk op de Veluwe.



4.8.3 Conclusie

Uit de oriënterende fase blijkt dat er geen negatief effect is te verwachten door de voorgenomen ingreep op de onderzoekslocatie. Dit betekent dat er geen aanleiding is om nader onderzoek uit te voeren in de vorm van een verstoring- of verslechteringtoets.

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 ruimtelijke plan 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).

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

4.9.2 Situatie plangebied

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplangebied archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau in het plangebied een bureauonderzoek en karterend booronderzoek uitgevoerd.

Bij het booronderzoek zijn in het plangebied 18 boringen gezet. Uit het bureau- en booronderzoek is gebleken, dat het in grootste deel van het terrein een intacte (podzol)bodem aanwezig is, afgedekt met een esdek. In het centrale deel van de vindplaats is de oorspronkelijke bodem deels verstoord, vermoedelijk door realisatie en sloop van eerdere bebouwing. Ook ter plaatse van de huidige bebouwing is de bodem vermoedelijk verstoord.

Bij het booronderzoek zijn enkele archeologische indicatoren aangetroffen, zij het voornamelijk fragmentjes aardewerk, leem en houtskool in het plaggendek. Onder het plaggendek is een zeer klein brokje verbrande leem, een zeer klein brokje houtskool en een fragmentje roodbakkerij geïmpregneerd aardewerk aangetroffen. Deze indicatoren wijzen – mede gezien het feit historische kaarten geen bebouwing op dit terrein aangeven, zoals bijvoorbeeld een historische erflocatie- niet direct op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats.

Gezien het intensieve boorgrid met een megaboer kan worden geconcludeerd dat in het onderzoeksgebied naar alle waarschijnlijkheid geen archeologische vindplaats aanwezig is.

4.9.3 Conclusie

Onderzoek heeft aangetoond dat een archeologische vindplaats in het plangebied vermoedelijk niet aanwezig is. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

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 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.

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 tot en met 4) bevatten de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5 en 6) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 7 en 8) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

Het bestemmingsplan voorziet in een passende planologische regeling voor 29 woningen. De gronden voor de woningbouw zijn bestemd als 'wonen'.

De openbare parkeervoorzieningen en de rondweg in het plangebied zijn bestemd als 'verkeer-verblijf'.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. 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/wijzigingsplan 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 bouw van één of meer woningen, zoals 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 gesteld dat eventuele planschade voor rekening is van de aanvrager. Er zijn voor de gemeente daarom verder geen kosten. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Verder is er geen aanleiding om aan te nemen dat het plan financieel niet uitvoerbaar is.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.1 Bro dient er vooroverleg plaats te vinden met de provincie, de VROM-inspectie en het waterschap.

De provincie en de VROM-inspectie hebben in verschillende documenten aangegeven dat er voor binnenstedelijke ontwikkelingen geen voorafgaand advies nodig is.

Het plan is daarom slechts toegezonden aan Waterschap Vallei en Eem en de VGGM. Deze instantie heeft aangegeven dat men geen aanleiding ziet voor het maken van opmerkingen.