

Toelichting

**Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied
Otterlo, Apeldoornseweg 47**

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	3
.....	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 en beeldkwaliteit.....	5
Hoofdstuk 3 Beleidskader	5
3.1 Provinciaal beleidskader.....	5
3.2 Gemeentelijk beleidskader	5
3.3 Conclusie.....	6
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten.....	7
4.1 Milieuzonering	7
4.2 Geluidhinder	8
4.3 Luchtkwaliteit	8
4.4 Externe veiligheid	9
4.5 Brandweer	10
4.6 Bodem	10
4.7 Verkeer en parkeren.....	11
4.8 Water	11
4.9 Soortbescherming	12
4.10 Gebiedsbescherming.....	12
4.11 Cultuurhistorie en Archeologie	13
Hoofdstuk 5 Juridische opzet.....	15
5.1 Algemeen	15
5.2 Hoofdopzet	15
6.1 Algemeen	16
6.2 Economische uitvoerbaarheid	16
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Apeldoornseweg 47 te Otterlo, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede, sectie B, perceelnummers 3233 en (een gedeelte van) 3234.

De bebouwing op genoemde locatie bestaat uit een woonhuis/kantoor, een theehuis (kantoor) en een paardenstal. De oppervlakte van de bebouwing bedraagt op dit moment 357m² (exclusief bedrijfswoning).

Het plan voorziet in de planologische omzetting van de huidige bedrijfsfunctie in een kleinschalige maatschappelijke functie binnen de bestaande bebouwing. Deze maatschappelijke functie is een kleinschalige zorginstelling, die dient als 'secondary-care locatie' voor de nazorg en begeleid wonen van ex-verslaafden die hier tijdelijk verblijven na behandeling in de kliniek te Voorthuizen voordat ze terugkeren naar huis.

Er vindt geen uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte plaats. De bestaande bedrijfswoning zal bij het complex betrokken worden.

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

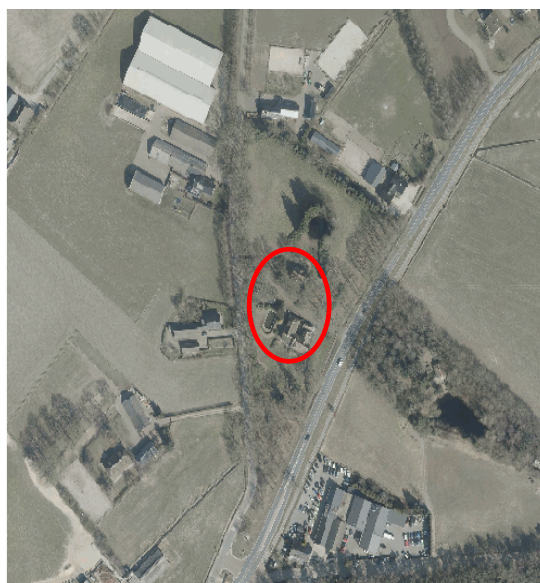
2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Apeldoornseweg 47 te Otterlo, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede, sectie B, nummers 3233 en (een gedeelte van) 3234. De totale grondoppervlakte van beide percelen gezamenlijk bedraagt 14.670m².

Het gebied waar dit plan over gaat ligt in het buitengebied van de gemeente Ede, ten westen van de kern Otterlo. De locatie wordt globaal begrensd door de Roekelseweg aan de westzijde, de Roekelse Zandweg aan de noordzijde, de Apeldoornseweg aan de oostzijde en de Roekelse Bosweg aan de zuidzijde.



Ligging perceel



2.2 Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied heeft het perceel Apeldoornseweg 47 te Otterlo de bestemming *bedrijf*, zonder nadere aanduiding. De bebouwing op genoemde locatie bestaat uit een woonhuis/kantoor, een theehuis (kantoor) en een paardenstal. De oppervlakte van de bebouwing bedraagt op dit moment 357m² (exclusief bedrijfswoning). De locatie is al geruime tijd niet meer in gebruik en heeft lange tijd leeg gestaan.

2.3 Planbeschrijving

Het plan voorziet in de planologische wijziging van de bestemming *bedrijf* in een kleinschalige *maatschappelijke functie* binnen de bestaande bebouwing. Deze maatschappelijke functie betreft een kleinschalige zorginstelling (7 (gedeelte) kamers) ten behoeve van een 'secondary-care' locatie voor ex-verslaafden. Dit houdt in dat cliënten, voor wie dit nodig blijkt te zijn, na de behandeling in de hoofdkliniek te Voorthuizen op deze locatie een vervolgbehandeling ondergaan van begeleid wonen en nazorg voordat zij weer terugkeren naar huis. Het gaat daarbij om 12 tot 15 personen die gedurende drie tot zes maanden op locatie verblijven (wonen) en daar dagelijks worden begeleid door middel van (gespreks)therapie (groepstherapie, individuele therapie, dagactiviteiten zoals meditatie en sport) en het verder werken aan herstel totdat zij voldoende aangesterkt zijn om naar huis te gaan. Cliënten zullen zelf mede verantwoordelijk zijn voor het huishouden. Daarnaast is het de bedoeling om cliënten ook vrijwilligerswerk te laten doen in de nabije omgeving zodat zij ook een bijdrage leveren aan de regio. Er is 24 uur per dag begeleiding op de locatie aanwezig.

De genoemde functie zal plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing, er vinden alleen ondergeschikte interne aanpassingen plaats (onderhoudswerkzaamheden, vernieuwen sanitair e.d.).

Er wordt dus geen bebouwing toegevoegd. Ook de indeling van het terrein (parkeerplaatsen, tuin e.d.) verandert niet.

De bedrijfsbestemming zal gewijzigd worden in de bestemming *maatschappelijk* met de nadere aanduiding *zorginstelling*.

2.4 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

De locatie Apeldoornseweg 47 te Otterlo is volgens het Beeldkwaliteitplan Buitengebied Ede gelegen in het Heide- en broekontginningslandschap. Het advies vanuit landschappelijk oogpunt voor de voorgestelde ontwikkeling is positief. Ruimtelijk heeft de ontwikkeling namelijk weinig effect. De bestaande bebouwing en indeling van het terrein blijven gehandhaafd, evenals de bestaande beplanting.

Het terrein zal niet verder omheind worden, en ook wordt aan de terreininrichting (aantal parkeerplaatsen e.d.) niets veranderd.

Conclusie

Een nadere landschappelijke inpassing wordt niet noodzakelijk geacht.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleidskader

3.1.1. Streekplan Gelderland 2005

Het provinciaal beleid is neergelegd in het Streekplan Gelderland 2005, vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005. Op 1 juli 2008 is de Wet op de Ruimtelijke Ordening in werking getreden (Wro) Door inwerkingtreding van de Wro heeft het streekplan nu de status van een structuurvisie gekregen.

In het Streekplan is aangegeven dat het versterken van de vitaliteit van het landelijk gebied één van de speerpunten is van de doelstellingen van het provinciaal beleid.

Voorliggend bestemmingsplan past binnen dit kader door een passende nieuwe functie te creëren in vrijgekomen bebouwing.

3.1.3 Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost

Het streekplan is gelijktijdig met het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost vastgesteld.

Deze twee documenten zijn nauw op elkaar afgestemd. De locatie Apeldoornseweg 47 is gelegen in het verwevingsgebied. Het beleid voor verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten. De vestiging van een kleinschalige maatschappelijke functie verzet zich niet tegen dit beleidsuitgangspunt.

3.2 Gemeentelijk beleidskader

3.2.1 Bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012"

Het perceel Apeldoornseweg 47 te Otterlo ligt in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede, vastgesteld 27 september 2012. Het perceel heeft de bestemming 'bedrijf' zonder nadere aanduiding en één bedrijfswoning. Een maatschappelijke functie zoals een zorginstelling kan niet binnen deze bestemming worden gerealiseerd. Herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

3.2.2 Structuurvisie Buitengebied Ede (2011)

De gemeente Ede is een mooie gemeente met een bijzonder en waardevol buitengebied. De ontwikkelingen in het buitengebied staan echter niet stil. Veranderingen bieden kansen om bestaande kwaliteiten te behouden en minder mooie plekken te verbeteren. Het Beeldkwaliteitplan Buitengebied

Ede geeft randvoorwaarden voor vernieuwingen. Het geeft eigenaren en initiatiefnemers aanknopingspunten voor een zorgvuldige aanpak van de bebouwing en de inrichting van erf en landschap. Oftewel: het bestemmingsplan geet aan *wat* er mag; het beeldkwaliteitplan laat zien *hoe* het eruit moet zien.

Voorliggende bestemmingswijziging betreft alleen het veranderen van *gebruik* van de bestaande bebouwing, er vindt geen sloop of uitbreiding plaats en ook de terreininrichting verandert niet. Er vindt dus geen verandering aan de beeldkwaliteit van de bebouwing/inrichting op de omgeving plaats.

Conclusie

De voorliggende bestemmingswijziging past binnen het gemeentelijk beleidskader.

3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Apeldoornseweg 47 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

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. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

Situatie plangebied

Het perceel Apeldoornseweg 47 te Otterlo is gelegen in het agrarisch gebied. In de directe omgeving zijn enkele woningen en agrarische bedrijven gelegen. Verder is schuin tegenover aan de Apeldoornseweg 166 te Otterlo een garagebedrijf gevestigd. Het omzetten van de bestemming “bedrijf” (met woonfunctie) naar een maatschappelijke bestemming voor een woonzorgfunctie (opvang ex-verslaafden) levert qua milieu geen belemmeringen op voor de omliggende bedrijven. Van de adressen met de bestemming ‘wonen met agrarische nevenactiviteit’ in de naaste omgeving van de Apeldoornseweg 47 te Otterlo zijn de agrarische activiteiten beperkt en de afstanden zijn voldoende (vanaf circa 65 meter). Het ‘agrarisch groot bedrijf’ aan de Roekelseweg 68 te Wekerom ligt op circa 100 meter van het bijgebouw (oranjerie/theehuis). De uitbreidingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf aan de Roekelseweg 68 te Wekerom zijn door de (burger)woning Roekelseweg 45 te Wekerom al beperkt. Deze woning ligt namelijk op een kortere afstand dan de bebouwing aan de Apeldoornseweg 47. Bij wijziging van de bedrijfsvoering op nr. 68 is de woning Roekelseweg 45 te Wekerom bepalend en niet de Apeldoornseweg 47 te Otterlo. Het garagebedrijf ligt ook op voldoende afstand tot de woning Apeldoornseweg 47 te Otterlo. Ook de afstand tot burgerwoningen is voldoende op grond van de milieuregelgeving.

Conclusie

Het omzetten van de bestemming “bedrijf” (met woonfunctie) voor het perceel Apeldoornseweg 47 te Otterlo in de bestaande gebouwen – woonhuis en oranjerie - naar een maatschappelijke bestemming voor een woonzorgfunctie (opvang ex-verslaafden) levert milieutechnisch en milieuhygiënisch geen belemmeringen op voor de omliggende bedrijven.

4.2 Geluidhinder

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). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

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

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuw te realiseren woningen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan.

Beschouwing plangebied en conclusie

De huidige bestemming van het pand is 'bedrijf'. Deze bestemming laat de functie wonen in een bedrijfswoning toe. Omdat er geen uitbreiding van de bestaande bebouwing wordt gedaan gaat het om een bestaande situatie en is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder niet aan de orde. Het aspect verkeerslawaai vormt geen belemmering voor dit plan.

4.3 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze wet is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). De concentratie van de overige vervuulende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

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

grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

Beschouwing plangebied en conclusie

Aangezien er geen sprake is van uitbreiding van de bebouwing zal de verkeersaantrekkende werking vergelijkbaar blijven. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de lokale luchtkwaliteit. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan en de wijziging van het bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

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

- bedrijven;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Beschouwing plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland (zie figuur) liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Wel worden, in beperkte mate, gevaarlijke stoffen vervoerd over de Apeldoornseweg (N304). Over de andere rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.



Figuur: Uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl).

Conclusie

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Apeldoornseweg is dusdanig beperkt dat geen sprake is van een 10^{-6} /jaar-contour buiten de weg. Aangezien geen sprake is van uitbreiding van de bebouwing neemt het aantal aanwezige personen niet toe. Wel zijn in de nieuwe situatie ook 's nachts mensen aanwezig in het pand. Het (beperkte) vervoer van gevaarlijke stoffen blijft echter beperkt tot de dagperiode. Het plan heeft daarom geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.5 Brandweer

Beleidskader

In de *Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid*, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen.

Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het *Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan* hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

Situatie plangebied

Deze nieuwe ontwikkeling is door de brandweer getoetst aan het Besluit veiligheidsregio's, de *Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid* en het *Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan*.

Conclusie

De brandweer adviseert positief op dit verzoek tot bestemmingsplanwijziging.

4.6 Bodem

Beleidskader

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoekplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Situatie plangebied

Normaal gesproken dient ieder bestemmingsplan vergezeld te gaan van een bodemonderzoek (rigide uitgangspunt). In de 'handreiking bodem' (hoofdstuk 10) van het GBB is de volgende nuancering aangebracht:

Ad uitgangspunt 1

Burgemeester en wethouders kunnen kenbaar maken dat zij vrijstelling zullen verlenen van de verplichting tot bodemonderzoek in het kader van de bouwvergunningverlening. In dat geval is een bodemonderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Deze nuancering geldt tevens voor bouwwerken waarvoor een algehele vrijstelling ingevolge de Woningwet geldt. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan dient het voornemen om vrijstelling te verlenen deugdelijk te worden gemotiveerd.

Conclusie

In dit geval wordt er alleen intern verbouwd. Er wordt dus geen grond vergraven. Omdat het alleen om een interne verbouwing gaat zal in het kader van de bouwvergunning een vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend: in dat geval is er ook geen bodemonderzoek voor de bp-procedure te worden uitgevoerd. Vanuit bodem is er dus geen bewaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanprocedure.

4.7 Verkeer en parkeren

Beleidskader

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers en Vervoers Plan' (GVVP), de nota 'Verkeersveiligheid', de nota 'Voorrang voor de fiets', nota 'Parkeernormering gemeente Ede' en 'nota Zandwegen'. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie. Dit op basis van de landelijke gegevens van de CROW (nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte)

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

Daarnaast is het uitgangspunt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Verder worden onverharde (zand) wegen in principe niet verhard.

Bij een uitbreiding of functieverandering van bedrijven zal ook rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken met name op het gebied van onderhoud maar ook op het gebied van veiligheid voor de overige weggebruikers.

Situatie plangebied

Voorliggend plan voorziet in de omzetting van de bestemming van *bedrijf* naar *maatschappelijk*. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Er worden zeven kamers ingericht voor gedeeld gebruik door 12-15 personen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen.

Het plangebied wordt via twee (bestaande) inritten ontsloten op de Apeldoornseweg. Deze ontsluiting is eenvoudig en overzichtelijk.

Conclusie

Verkeerskundig levert voorliggend plan geen problemen op.

4.8 Water

Beleidskader

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een product van de Gemeente Ede. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- De trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

Hemelwaterbeleid

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "*In de weer met neerslag*" d.d. 6 maart 2007 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende redenen.

- foutieve afkoppeling zichtbaar (voorkoming bodemvervuiling)
- bewustwording burger
- verbeteren kwaliteit leefomgeving

De keuze voor een infiltratievoorziening, alsook de uitwerking van de benodigde bergingscapaciteit is uitgewerkt door de gemeente Ede.

Grondwatervisie

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand met 15 tot 20 cm.

Met de grondwatervisie streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

Situatie plangebied en conclusie

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig. Het regenwater mag niet worden aangesloten op de drukriolering. Omdat het om bestaande bebouwing gaat zijn er verder geen opmerkingen ten aanzien van het waterbeleid.

4.9 Soortbescherming

Algemeen wettelijk kader

Sinds 1 april 2002 is geregeld de *Flora- en Faunawet* de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetwijzigingen is het wet momenteel 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 mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

Situatie plangebied

De initiatiefnemer wil op de locatie de bedrijfsbestemming verwisselen naar een woonzorgbestemming.

De voorgenomen ingreep heeft geen negatieve gevolgen voor eventueel aanwezige beschermde soorten in het plangebied. Verdere toetsing aan de Flora- en Faunawet is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

De Flora- en Faunawet vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

4.10 Gebiedsbescherming

Algemeen wettelijk kader

In de *natuurbeschermingswet 1998* zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

Het hoofddoel van de *provinciale ecologische hoofdstructuur (EHS)* is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Het ruimtelijke beleid, vastgelegd in de provinciale streekplannen, is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. In de EHS wordt onderscheid gemaakt tussen: EHS-natuur, EHS-verweving en ecologische verbindingzones.

Situatie plangebied

De initiatiefnemer wil op de locatie de bedrijfsbestemming verwisselen naar een woonzorgbestemming.

Het plangebied is gelegen niet gelegen binnen de beschermde natuurgebieden EHS en Natura 2000. Het Natura 2000 gebied Veluwe is gelegen op een afstand van ca. 150 meter. Gezien de aard en grootte van de ontwikkeling is geen externe werking te verwachten. Er zijn daarom geen negatieve effecten te verwachten op beschermde gebieden.

Conclusie

De Natuurbeschermingswet en het beschermingskader van de EHS vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

4.11 Cultuurhistorie en Archeologie

Beleidskader

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.¹

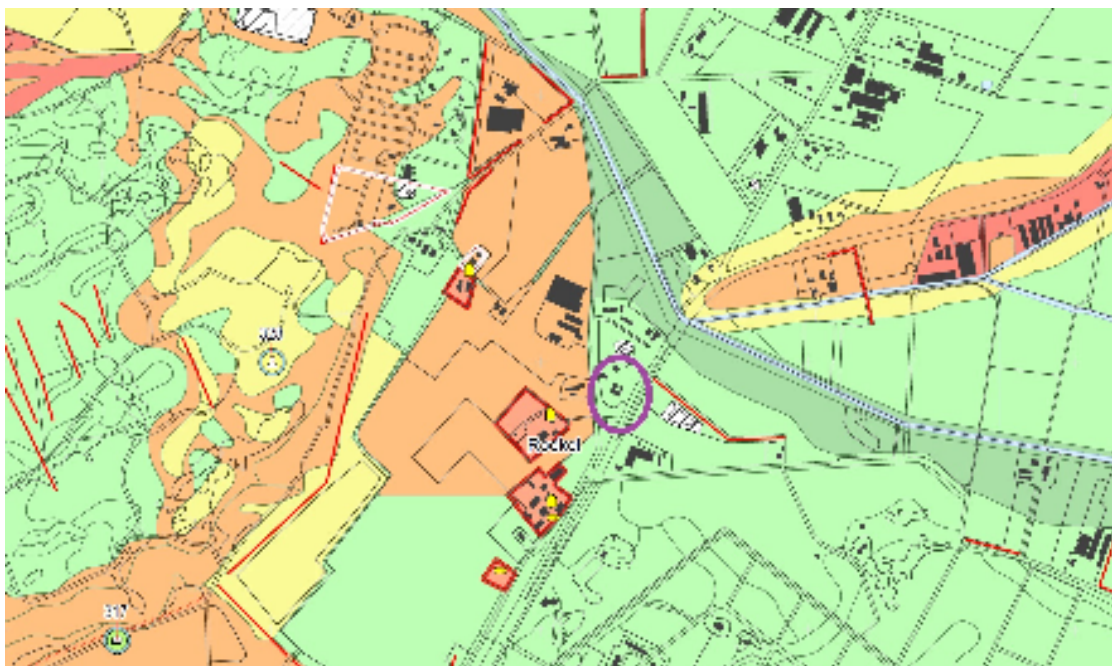
Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2012).

De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is.

¹

Keunen, ir. L.J., drs. L.M.P. van Meijel, ir. J. Neefjes, dr. N.W. Willemse, S. van der Veen MA & ir. J.A. Wijnen, 2012. Sporen van ontwikkeling; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, bouwhistorisch en stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede. *RAAP-rapport 2500*. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp.



In en in de directe omgeving (straal 250 meter) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot wijziging van de bestemming 'bedrijf' naar 'maatschappelijk'. Nieuwbouw zal niet plaatsvinden, er is uitsluitend sprake van een interne verbouwing van het bestaande pand. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling 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 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 t/m 4) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5 t/m 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

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' met de specifieke aanduiding 'zorginstelling' is maximaal 357 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan. Daarnaast is binnen deze bestemming een bedrijfswoning toegestaan met een maximale inhoud van 660 m³.

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 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 opgenomen dat de vergoeding van de noodzakelijk te maken kosten voor de aansluiting van de woningen op de openbare voorzieningen en dergelijke voor rekening zijn van de initiatiefnemer. De gemeenteraad zal daarom besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro dient er vooroverleg plaats te vinden met de vooroverleginstanties als provincie en Waterschap.

Aangezien het plan past binnen het vigerende regionale en provinciale beleid hebben zowel het rijk als provincie Gelderland aangegeven dat zij de plannen in dit kader niet hoeven te beoordelen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 oktober tot en met woensdag 20 november 2013 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen op het ontwerpbestemmingsplan.