

TOELICHTING

Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied, Otterlo, Lange Heideweg 7

Inhoudsopgave

Inhoud

1. Aanleiding en achtergrond	3
1.1. Ligging perceel	3
1.2. Huidige bestemming	3
1.3. Huidig gebruik perceel	3
1.4. Gewenst gebruik, horeca	3
1.5. Compensatie	4
1.6. Overige wijzigingen camping	4
1.7. Beoordeling bestemmingsplanwijziging	4
2. Beleid	5
2.1. Rijksbeleid	5
2.2. Provinciaal beleid	5
2.3. Gemeentelijk beleid	6
3. Toetsing sectorale regelgeving	8
3.1. Landschap	8
3.2. Milieu	8
3.3. Archeologie	9
3.4. Ecologie	11
3.5. Water	12
3.6. Luchtkwaliteit	13
3.7. Externe veiligheid	13
3.8. Geluidhinder a.g.v. wegverkeer	14
3.9. Verkeer	14
3.10 Bodem	15
4. Juridische opzet	17
4.1. Algemeen	17
4.2. Hoofdopzet	17
5. Uitvoerbaarheid	18
5.1. Algemeen	18
5.2. Economische uitvoerbaarheid	18
5.3. Vooroverleg	18
5.4. Zienswijzen en vaststelling	18

1. Aanleiding en achtergrond

1.1. Ligging perceel

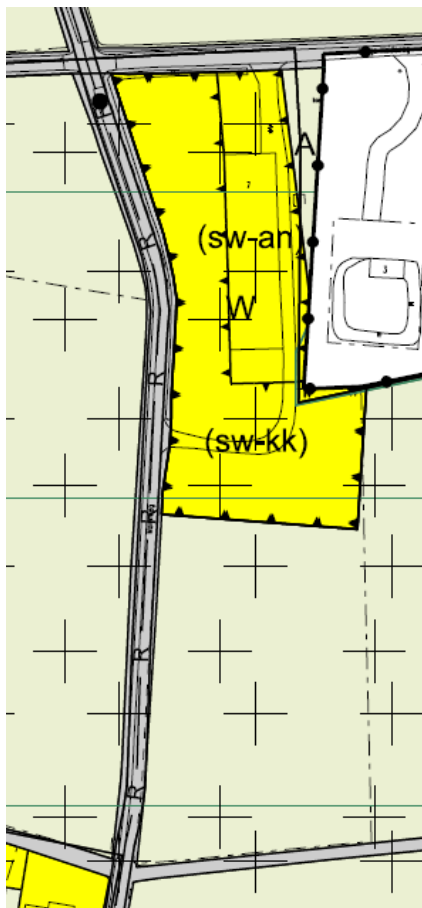
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Lange Heideweg 7 te Otterlo, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel is gelegen op circa 1 kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van Otterlo. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie E, nummers 1774 en 2818.

1.2. Huidige bestemming

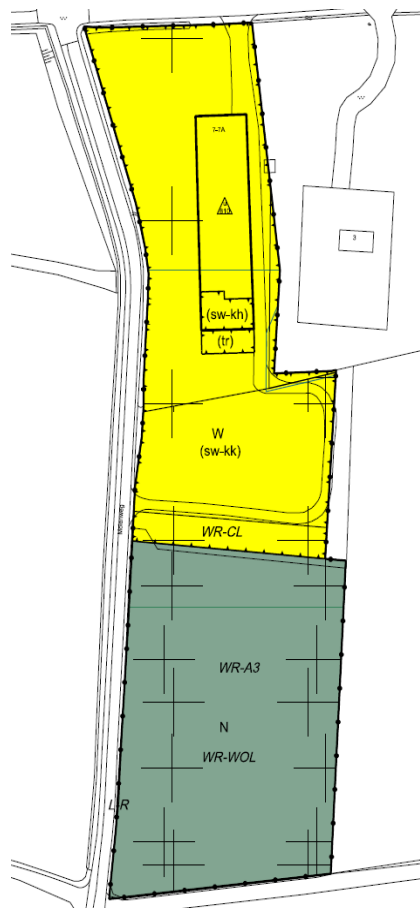
In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Lange Heideweg 7 te Otterlo de bestemming 'Wonen' met de aanduidingen 'Agrarische nevenactiviteiten' en 'Kleinschalig kamperen'. Dit houdt in dat er maximaal 25 'kampeermiddelen' zijn toegestaan op het terrein.



Ligging betreffende perceel



Verbeelding huidige bestemmingsplan



Verbeelding nieuw bestemmingsplan

1.3. Huidig gebruik perceel

De bestemming op het perceel is al vele jaren niet passend voor de activiteiten die er plaatsvinden. Op het perceel bevindt zich in hoofdzaak een kleine camping met daaraan ondergeschikt een (kleinschalige) horecagelegenheid. Op het perceel bevindt zich verder een gebouw van circa 900 m² met daarin de bedrijfswoning, privéberging, caravanopslag, recreatieruimte en sanitair. Agrarische activiteiten zijn er al jaren niet meer.

1.4. Gewenst gebruik, horeca

Eigenaar heeft verzocht of het mogelijk is de horeca-activiteiten ook zelfstandig te laten functioneren, dus los van de minicamping. De bedoeling is dat wandelaars en fietsers die langs de locatie komen er wat kunnen drinken en/of een maaltijd nuttigen. Dit in de bestaande ruimte die daarvoor beschikbaar is met een omvang van circa 100 m². Op deze manier is het mogelijk om ook in de winterperiode, wanneer de camping gesloten is, inkomsten te genereren. Dit sluit ook aan hoe deze beperkte lokaliteit zich heeft ontwikkeld. De toevallige passanten werden vaste klanten. 'De Proatstal' is kleinschalig eetcafé dat ooit voornamelijk gericht was op de campinggasten.

Het is een bruin café waar kleinschalige horeca plaatsvindt, dat wil zeggen dat mensen onder het genot van een (alcoholisch) drankje een hapje kunnen eten van een eenvoudige (kleine) menukaart. In de zomer wordt het eetcafé druk bezocht door de campinggasten en is ook de mogelijkheid om eten af te halen. In de wintermaanden zal het eetcafé zich meer focussen op de vaste en de passerende klanten. De Proatstal is kleinschalig in oppervlakte en mate van gebruik; het is een eetcafé van nog geen 100 m² met een klein terras. Het heeft de uitstraling van een gemoedelijk bruincafé en is gericht op 50 plussers.

Aangezien de oppervlakte van de horeca-activiteiten niet zal toenemen, is de ruimtelijke impact van deze bestemmingsplanwijziging klein. De horeca-faciliteiten zijn feitelijk nu al aanwezig. Zowel de oppervlakte van het eetcafé als ook de oppervlakte van het terras wordt in het bestemmingsplan bepaald. Tijdens het campingseizoen wordt de horeca in hoofdzaak gebruikt door de campinggasten. Het verschil na deze bestemmingswijziging is dat ook mensen die niet op de camping overnachten er gebruik van kunnen maken, en de lokaliteit buiten het campingseizoen open mag zijn. De horeca-activiteiten die worden toegestaan betreffen uitsluitend horeca-activiteiten in een lichte categorie, zijnde categorie 1. In de regels van dit bestemmingsplan is dat als volgt omschreven:

Een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van overwegend niet-alcoholhoudende dranken, zoals een eetcafé, brasserie, bistro, snackbar, cafetaria, lunchroom, broodjeszaak, ijs salon en koffiehuis.

1.5. Compensatie

Als compensatie voor de 'verzwaring' van de activiteiten op het perceel wordt op het perceel aan de zuidzijde van de camping natuur aangelegd. De omvang van dit perceel is circa 6.800 m². Dit perceel wordt ingericht als 'natuurlijk grasland'.

1.6. Overige wijzigingen camping

Naast het toestaan van de kleinschalige horecagelegenheid wordt het aantal kampeermiddelen bepaald op 40 stuks. Er is uitsluitend een beperkte ondergeschikte horeca en een camping toegestaan. De camping mag enkel gebruikt worden voor losstaande kampeermiddelen zoals tenten, campers en caravans. De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt gemaximeerd tot een oppervlakte van 810 m². Dit is de bestaande oppervlakte.

1.7. Beoordeling bestemmingsplanwijziging

Aangezien er fysiek niets aan de bebouwing of het perceel wijzigt, heeft de wijziging zeer weinig (ruimtelijke) impact. De nieuw toegestane zelfstandige horeca bevindt zich namelijk in de bestaande horeca-ruimte van de camping. De toename van het gebruik vindt vooral in de winterperiode plaats, als de camping niet in gebruik is. Het gebruik van het reeds aanwezige terras wordt in dit bestemmingsplan geregeld, en bepaald in grootte.

De camping met horeca-activiteiten bevindt zich in de omgeving van Otterlo. Dit is een gebied waar intensief wordt gerecreëerd. De locatie bevindt zich aan doorgaande fiets- en wandelroutes en kan worden gebruikt door langskomende recreanten.

Met de aanleg van nieuwe natuur wordt daarnaast een extra kwaliteitsverbetering toegevoegd in de omgeving van Otterlo.

Concluderend kan worden gesteld dat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren zijn tegen de beperkte uitbreiding van de horeca-activiteiten nu met de bestemmingsplanwijziging ook opening buiten het campingseizoen mogelijk is voor activiteiten in een lage categorie. Het verhogen van het aantal van 25 naar 40 kampeermiddelen draagt bij aan het vitaal houden van deze kleinschalige familiecamping. Daarnaast leidt de wijziging door de aanleg van natuur tot een verbetering voor de ruimtelijke kwaliteit voor het buitengebied van Otterlo.

2. Beleid

2.1. Rijksbeleid

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 trad het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 1 (hierna: Barro) in werking. Het bevat nadere regelgeving met betrekking tot het rijksbeleid op het vlak van de ruimtelijke ordening. De regels hebben betrekking op ondermeer de bundeling van verstedelijking, rijksbufferzones en -vaarwegen, het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie terreinen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, electriciteitsvoorzieningen en de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.

Het voorliggend bestemmingsplan heeft geen betrekking op enig project van rijksbelang zoals genoemd in de Bijlage van het Barro. Ook anderszins bevat het Barro geen bepalingen die bij de planontwikkeling in acht moeten worden genomen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft recentelijk haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Gelet op het doel dat met het voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd vormt de structuurvisie geen inhoudelijk toetsingskader.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren moeten overheden bij ruimtelijke besluiten die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een zogenaamde “ladder voor duurzame verstedelijking” doorlopen en deze motiveren². Het is een leidraad voor het inpassen van ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. Ingevolge artikel 1.1.1. lid 1 aanhef en onderdeel i Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan “een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, [...], woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in een verstedelijking. In verband daarmee kan van eerdervermelde toetsing worden afgezien.

2.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

In 2015 stelden Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland vast. Deze omgevingsvisie bevat voor de voorgestelde bestemmingsplanwijziging m.b.t. de minicamping geen directe aanknopingspunten voor toetsing.

Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening en omgevingsbeleid hanteert de provincie een zogenaamde duurzaamheidsladder voor initiatieven, gericht op stedelijke functies. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in een dergelijke functie.

Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De belangrijkste ervan zijn Omgevingsvisie Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid. Wel vormt ze de juridische basis voor de doorwerking van het provinciaal ruimtelijk en de uitvoering daarvan zonedig af te dwingen. De verordening bevat geen normen of toetsingspunten die voor dit bestemmingsplan van belang zijn.

1.1. ¹ Stb.2011, 391.

² zie artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening.

2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied

De Structuurvisie buitengebied Ede (2011) is voor de gemeente een toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De visie op het buitengebied van Ede is gericht op de volgende vier beleidsdoelen:

- een integrale ontwikkelingsgerichte aanpak;
- een sterke samenhang tussen stad en land;
- een sterk Groen blauw casco;
- een sterke eigenheid van Ede.

In de structuurvisie Buitengebied (2011) van de gemeent Ede worden geen specifieke zaken benoemd die betrekking hebben op het toevoegen van een kleinschalige horecafunctie in het buitengebied. Het verbreden van de functie van de camping past wel bij de ontwikkelingsgerichte benadering van de Structuurvisie Buitengebied. Een dergelijk gebruik levert qua natuur en landschap geen (extra) belemmerende factoren op.

De ontwikkeling van extra natuur (bloemrijk grasland) past binnen de gedachte van de structuurvisie ten aanzien van het versterken van de landschappelijke en ecologische waarden in het buitengebied van Ede.

Programma Buitengebied

December 2016 is het Programma Buitengebied vastgesteld. De transformaties in regelgeving van het Rijk en provincie en de veranderingen die spelen in het buitengebied, vormden voor de gemeente Ede de aanleiding om een Programma Buitengebied op te stellen. Het Programma Buitengebied vormt een eerste opstap tot vernieuwing van het beleid voor het buitengebied dat is vastgelegd in de Structuurvisie 2011.

Het doel van het Programma Buitengebied is om een actueel, integraal kader te bieden, om het buitengebied vitaal te houden en voorbereid te zijn op huidige- en toekomstige ontwikkelingen, en daarbij de omgevingskwaliteit van het gebied te behouden en te versterken. Het Programma Buitengebied richt zich hiervoor op vier thema's:

- de agrarische sector: schaalvergroting versus stoppers en vrijkomende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing (VAB), nevenactiviteiten, functiewisseling
- niet-agrarische bedrijvigheid: nieuwvestiging, uitbreiding, aard van de activiteiten – verblijfsrecreatie: toekomstbestendigheid, vitale vakantieparken, ontwikkelingsmogelijkheden
- omgevingskwaliteit, waaronder onder andere landschap, milieu, duurzaamheid, beeldkwaliteit, natuur, ecologie, food.

Natuur en landschap worden in het programma gezien als omgevingskwaliteit. De kracht van Ede bestaat uit de verschillende landschapstypes in het buitengebied. De gemeente wil ruimte bieden voor ontwikkelingen in het buitengebied en tegelijk de kwaliteit van de omgeving/ landschapstypes versterken. Dit wordt gedaan door middel van uitnodigingsplanologie, waarbij voor ruimtelijke ontwikkelingen randvoorwaarden en doelen worden gedefinieerd per gebiedstype. Daarnaast moet een bijdrage worden geleverd aan de kwaliteit van de omgeving.

Het Programma Buitengebied bevat tevens expliciet beleid op het gebruik van voorzieningen bij recreatieterreinen: Centrale voorzieningen mogen onder voorwaarden breder ingezet worden en gebruikt worden. Bij de afweging om het bredere gebruik van de voorzieningen toe te staan gelden voorwaarden, met name als het gaat om de uitponing van de terreinen. Ook wordt er gekeken naar de vitaliteit (toekomstbestendigheid) van de recreatieparken. Als voorwaarde geldt ook dat breder gebruikte voorzieningen volwaardig deel uit moeten maken van het recreatiebedrijf. Dit betekent dat gebruik door gasten een wezenlijk aandeel vormt en het breder gebruik geen wezenlijke afbruik doet aan het gebruik van de voorziening door gasten.

De hiervoor genoemde voorwaarden hebben vooral betrekking op de grote, binnen het natuurgebied de Veluwe gelegen recreatieterreinen en niet over minicampings in het agrarisch buitengebied, zoals in voorliggend plan. Veel van de gegeven randvoorwaarden zijn niet van toepassing. Toch is de gedachte van het verbreden van de functies van de recreatieterreinen wel in lijn met dit beleid.

In het programma zijn natuur en landschap benoemd als een omgevingskwaliteit van de gemeente Ede. Door de aanleg van nieuwe natuur in de vorm van schraal grasland wordt bijgedragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit.

Visie Toerisme & recreatie

In de Visie op Recreatie en Toerisme Veluwe 2017-2022 (vastgesteld december 2017) is het streven verwoord om te komen tot een hoogwaardig routenetwerk voor fietsers, wandelaars en ruiters. Routes bieden kansen voor ondernemenden om daarop in te spelen en bij te dragen aan het aantrekkelijk laten zijn van het buitengebied als recreatief gebied. Voor fietsers is de locatie een pleisterplaats tussen Harskamp en Otterlo voor even een 'break' met een kleine versnapering. In die zin draagt dit bij aan verhogen van de aantrekkelijkheid en gevarieerdheid van de routenetwerken.

3. Toetsing sectorale regelgeving

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, water, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

3.1. Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011.

Het perceel ligt in het Engengebied en heeft als kenmerk juist de openheid. Aanplant van opgaande groenstructuren verstoren het open beeld, en zijn niet gewenst. Juist de aanleg van een natuurperceel met kruidenrijk grasland draagt bij aan de versterking van de open karakteristiek plek en aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Landschappelijke inpassingsplan Lange Heideweg 7 Otterlo,
Volledige kaart is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

3.2. Milieu

Algemeen

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009) worden richtafstanden gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige functies en hinderveroorzakende functies. Gevoelige bestemmingen in dit kader zijn alle bestemmingen waarbij dagelijks mensen aanwezig zijn, zoals woningen, kantoren of zorginstellingen. Bedrijven (zowel agrarisch als niet-agrarisch) kunnen hinder veroorzaken, zoals geluid-, stof- of geurhinder.

De brochure kent twee gebiedstypen: rustige woonwijken en gebieden met functiemenging. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen worden aangemerkt als een gemengd gebied. In gebieden met functiemenging mag de richtafstand voor geluid met één stap worden verminderd. De richtafstand wordt gemeten van de grens van een inrichting tot de gevel van een gevoelige functie.

Voor het agrarisch gebied wordt daarnaast gekeken of voldaan kan worden aan de agrarische regelgeving zoals de Wet geurhinder en veehouderijen en de Wet luchtkwaliteit (vooral fijn stof).

Wanneer er een gevoelige functie wordt geïntroduceerd, toetst het bevoegde gezag of ter plaatse van de functie een acceptabel verblijfsklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering, inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Uitgangspunt voor de toetsing zijn de normen en afstanden zoals die bijvoorbeeld in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. Veel bedrijven hebben geen omgevingsvergunning milieu meer nodig maar vallen onder algemene milieuregels zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aangezien de geurnormen uit de Wgv vrijwel één op één zijn overgenomen in het Activiteitenbesluit, kunnen bedrijven die onder dit besluit vallen ook gewoon worden meegenomen in de Wgv-toets.

Voor het woon- en leefklimaat is bij veehouderijen de geurbelasting veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen.

Toetsing plan

Het wijzigen van de bestemming van het perceel Lange Heideweg 7 in Otterlo beperkt de omliggende bedrijven niet in hun mogelijkheden. De nadere aanduiding 'agrarisch neven' komt daarbij te vervallen binnen de reeds geldende Woon-bestemming. Op grond van het geldende bestemmingsplan is reeds een mini-caming mogelijk. De bescheiden intensivering van deze functie met een toename van het aantal toe te laten kampeermiddelen heeft geen invloed op de omliggende percelen.

Het dichtst bij zijnde agrarisch bedrijf Eschoter Engweg 10 in Otterlo ligt op ongeveer 300 meter afstand. Het bestratingsbedrijf aan de Eschoter Engweg 12 ligt op circa 120 meter afstand en deze afstand is ruim voldoende. In de directe omgeving zijn ook enkele woningen aanwezig, ook deze staan op een voldoende afstand om geen hinder te ondervinden.

Conclusie

Vanuit milieu bezien zijn er geen belemmering voor de voorgenomen wijziging.

3.3. Archeologie

Algemeen

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 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.

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 Ede3 en de resultaten van het archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennende boringen dat op dit perceel is uitgevoerd4.

Situatie plangebied

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplangebied archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat in het centrale en zuidelijke deel van het plangebied een grotendeels intacte bodem aanwezig is, bestaande uit een intact esdek en een podzolbodem. In het uiterste zuiden is weliswaar geen intacte podzolbodem meer aanwezig, maar is de oorspronkelijke C-horizont slechts minimaal verstoord, waardoor eventuele diepere sporen daar nog aanwezig zouden kunnen zijn.

In het noordelijk deel van het plangebied is de bodem verstoord tot in de natuurlijke bodem. De archeologische verwachting kan hier naar omlaag worden bijgesteld.

Noordelijk deel plangebied

In het plangebied uitgevoerd archeologisch bureau- en karterend booronderzoek heeft uitgewezen dat de bodem in het noordelijk deel van het plangebied verstoord is. De archeologische verwachting is hier dan ook bijgesteld naar laag. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet in dit deel van het projectgebied aanwezig. Nader archeologisch onderzoek wordt hier niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal hier niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Centrale en zuidelijke deel van het plangebied

In het centrale deel van het plangebied is sprake van een intacte bodemopbouw. Het zuidelijk deel heeft weliswaar een deels verstoorde bodemopbouw, maar diepere archeologische resten kunnen nog behouden zijn.

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen groter dan 250 m2 en dieper dan 20 cm beneden maaiveld kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

Aanvullend archeologisch onderzoek is in deze gebieden niet noodzakelijk wanneer op basis van archeologisch onderzoek, of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld indien aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

Conclusie

Omdat bij de voorgenomen ingrepen in het plangebied, verschraling door middel van het afgraven van 10-15 cm van de bovengrond, waarschijnlijk geen intacte archeologische resten verstoord zullen worden, bestaan er vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaren voor de huidige voorgenomen ingrepen.

³ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: *Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede*, RAAP-rapport 2500, Weesp.

⁴ Rap, J. & M. Jansen-Verboom, 2017: *Otterlo, Lange Heideweg 7, gemeente Ede (GD). Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase. Transect-rapport 1260, Utrecht.*

3.4. Ecologie

Beleid/regelgeving

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op:

het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;
het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt grotendeels bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheer-plan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

Het is krachtens de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudings-doelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden onder conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat.

Natuurnetwerk Nederland

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Situatie plangebied

Om de uitbreiding van de camping ruimtelijk gezien te kunnen onderbouwen wordt het perceel aan de zuidzijde van de camping bestemd als natuur. Dit is een toename van de ruimtelijke kwaliteit. Dit stuk zal ingericht worden als nieuwe natuur waarbij er kruiden- en faunairijk grasland zal worden gerealiseerd door het uitmijnen van het perceel. De randen van de Veluwe kennen al lange tijd een landbouwkundig gebruik. Daar waar productie als primaire doelstelling van agrarisch cultuurland verdwijnt en natuurwaarden ontwikkeld kunnen worden, is het dus historisch verdedigbaar om agro-ecosystemen te ontwikkelen in plaats van een volledig natuurlijke ontwikkeling tot loofbos. Agro-ecosystemen kunnen waardevol zijn voor zowel de versterking van biodiversiteit ter plekke als voor ondersteuning voor de biodiversiteit van de bos- en heidegebieden van de Veluwe. Met name in de huidige tijd waarin er steeds vaker sprake is van sterke afname van biodiversiteit is dit van groot belang. Perspectieven voor de ontwikkeling van agro-ecosystemen met primaire natuurfunctie aan de Veluwe rand liggen op het vlak van herinrichting cq aanleg van akkers, graslanden en overige elementen zoals water en hagen.

Conclusie

Er is vanuit de Wet Natuurbescherming geen belemmering voor de voorgenomen ingreep. Door het toevoegen van het deel natuur zal de natuurwaarde naar verwachting alleen maar toenemen in het plangebied.

3.5. Water

Algemeen

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van Burgemeester & Wethouders zorg voor:

De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover van degene die zich daarvan ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen, redelijkerwijs niet kan worden gevegd het afvloeiend hemelwater op of in de bodem of in het oppervlaktewater te brengen. Op particulier terrein is daarmee primair de eigenaar van het terrein verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater. (art. 3.5 lid 1).

Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).

Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen. Percelen die, gerekend vanaf de kadastrale perceelsgrens, op 40 m van de gemeentelijke riolering liggen

zijn verplicht aan te sluiten. Percelen die op een grotere afstand liggen moeten een individuele zuiveringsvoorziening (IBA) aanleggen, die voldoet aan de wettelijke eisen vastgelegd in het Besluit lozing afvalwater huishoudens en de bijbehorende Regeling lozing afvalwater huishoudens.

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan 2013-2017. 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

In het buitengebied van Ede is grotendeels drukriolering aangelegd. Op de drukriolering mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd. Hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. Indien werkzaamheden moeten plaatsvinden aan de drukriolering, komen deze geheel ten laste van de opdrachtgever.

Conclusie

De juridische herbestemming van het perceel heeft geen gevolgen voor de omvang van verhard oppervlak en vormt daarmee geen belemmering voor het aspect Water.

3.6. Luchtkwaliteit

Algemeen

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 (PM10) en stikstofdioxide (NO2). De concentratie van de overige vervuilende 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.

Conclusie

De planvorming voorziet in functiewijziging van de bestemming, waarbij binnen het plangebied geen woongebouw wordt toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee buiten de NIBM-systematiek. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

3.7. Externe veiligheid

Algemeen

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.

Conclusie

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

3.8. Geluidhinder a.g.v. wegverkeer

Algemeen

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 gezoneerde 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 nieuwe 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.

Conclusie

Het plan voorziet in functiewijziging van de bestemming, waarbij geen nieuwe geluidsgevoelige bestemming mogelijk wordt gemaakt. Het aspect wegverkeerslawaai vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

3.9. Verkeer

Algemeen

Het gemeentelijke beleid dat van belang is voor dit plangebied is verwoord in de onderstaande nota's.

Gemeentelijk beleid Verkeers- en Vervoersplan

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 februari 20014. Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd en verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd. In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

Parkeerbeleidsplan

In december 2007 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede (maart 2016) is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de Nota parkeernormering

Fietsbeleid

In het GVVP is tevens aandacht voor de fiets. In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Het actieprogramma heeft utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

Zandwegen

Ook aan de nota Zandwegen wordt getoetst. In principe worden er geen zandwegen verhard.

Toename intensiteit

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. Zo zullen wegen mogelijk verzwaard en/of verbreed moeten worden op kosten van de aanvrager.

Situatie plangebied

De parkeernormen geven aan dat voor een horecaonderneming van 100 m² 7 tot 15 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Deze parkeerplaatsen zijn in afdoende mate op het eigen terrein aanwezig, waarmee voldaan wordt aan de parkeernorm.

Het aantal verkeersbewegingen blijft beperkt tot circa 40 bewegingen per etmaal extra voor deze functie. Hierbij wordt uitgegaan van het aantal parkeerplaatsen maal twee (heen en terugrijden). Daarnaast is er misschien sprake van wat extra bevoorrading en ook wat haal en brengverkeer (taxi's). Deze aantallen vormen verkeerskundig geen belemmeringen voor de omliggende wegen.

De zandwegen kunnen deze extra aantallen voertuigen prima verwerken. Zeker als er vanuit wordt gegaan dat de horecaonderneming niet iedere dag volle bezetting zal hebben. Daarbij kan het verkeer ook vanuit verschillende richtingen komen en weer vertrekken dus blijft de verkeersdruk helemaal beperkt op de verschillende wegvakken.

Conclusie

Vanuit verkeer bezien is er geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

3.10 Bodem

Algemeen

Bij een bestemmingsplanwijziging is er de plicht te onderzoeken of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Een belangrijk instrument wat de gemeente Ede hierbij hanteert is de bodemkwaliteitskaart.

In Ede kan er in veel gevallen gebruik worden gemaakt van een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat het college van Burgemeester en Wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht 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 bodemonderzoek (op basis van historische gegevens) is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten. Ook als de gewenste activiteiten niet 'gevoelig' zijn kan vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend.

Wanneer een dergelijke vrijstelling wordt verleend blijft er wel altijd een risico dat er toch vervuiling in de bodem aanwezig is. Dit risico ligt bij de initiatiefnemer van het plan. Kosten die hieruit voortvloeien, zoals kosten van stagnatie of bodemsanering zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Conclusie

Het gaat puur om een inhoudelijke wijziging. Er vinden geen grondroerende activiteiten plaats, waardoor er geen bodemtoets nodig is.

4. Juridische opzet

4.1. 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.

4.2. Hoofdopzet

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).

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 8) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.

Hoofdstuk 3 (artikelen 9 t/m 13) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.

Hoofdstuk 4 (artikelen 14 t/m 15) bevat de overgangs- en slotregels.

Bestemmingen

Binnen het plangebied is een tweetal bestemmingen opgenomen.

- Binnen de bestemming 'Wonen' is uitsluitend een minicamping (kleinschalig kamperen) toegestaan met maximaal 40 kampeermiddelen. De bestaande bebouwing is vastgelegd in een bouwvlak. Daar buiten mag niet worden gebouwd. De horeca-functie mag alleen worden uitgeoefend binnen de aanduiding 'kleinschalige horeca', en is beperkt tot horeca-activiteiten uit de laagste categorie (1). Het bestaande terras krijgt de functie-aanduiding 'terras'.
- Binnen de bestemming 'natuur' in dit bestemmingsplan is geen bebouwing toegestaan.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. 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.

5.2. 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. 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 plaats op particuliere grond. In een planschade-overeenkomst is vastgelegd dat eventuele planschade-kosten worden verhaald op initiatiefnemer. Er zijn voor de gemeente 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.

5.3. Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro heeft er vooroverleg plaatsgevonden met de provincie, en het waterschap. Ook wordt advies gevraagd aan Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM). Deze instanties zien geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

5.4. Zienswijzen en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 augustus 2018 tot en met 26 september 2018 ter inzage gelegen.

Binnen de bovengenoemde termijn is er 1 zienswijze ingekomen. Deze zienswijze is in bijgaande nota zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien.