

Bestemmingsplan 'Otterlo, Houtkampweg'

Het realiseren van 3 woningen

Toelichting

Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Begrenzing van het plangebied	3
1.3. Procedure	4
1.4. Leeswijzer	4
2. Planbeschrijving.....	5
2.1. Planmethodiek.....	5
2.2. Beschrijving bestaande situatie	5
2.3. Beschrijving ontwikkeling	6
3. Beleidskader	10
3.1. Inleiding.....	10
3.2. Rijksbeleid	10
3.3. Provinciaal beleid.....	15
3.4. Gemeentelijk beleid	19
4. Onderzoek en randvoorwaarden	25
4.1. Inleiding.....	25
4.2. Bodem	25
4.3. Conventionele explosieven (CE)	25
4.4. Water	27
4.5. Ecologie	28
4.6. Archeologie.....	31
4.7. Cultuurhistorie	32
4.8. Geluid	33
4.9. Luchtkwaliteit	34
4.10. Milieuzonering	35
4.11. Verkeer en parkeren.....	35
4.12. Kabels en leidingen.....	36
4.13. Externe veiligheid	36
4.14. Veiligheid	37

4.15. Energie.....	38
5. Uitvoerbaarheid.....	40
5.1. Kostenverhaal	40
5.2. Economische uitvoerbaarheid.....	40
5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6. Juridische planbeschrijving	42
6.1. Inleiding.....	42
6.2. Plansystematiek	42
6.3. Uitleg van de regels	42
7. Inspraak, vooroverleg en zienswijzen	45
7.1. Procedure van stedenbouwkundig plan naar ontwerp.....	45
7.2. Zienswijzen en vaststelling	45
8. Handhaving	46
8.1. Handhaving in 3 fasen	46
8.2. Handhavingsprocedure.....	46

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Hotel de Sterrenberg heeft in 2016 en 2017 een ingrijpende verbouwing en uitbreiding ondergaan. Dit heeft niet alleen effect gehad op het perceel aan de Houtkampweg 1 in Otterlo, maar ook op het zuidelijk gelegen terrein aan de overzijde van de openbare weg. Hier is een parkeerplaats met kleinschalig bezoekerscentrum gerealiseerd.

Onderdeel van de overkoepelende plannen van het hotel, is de invulling van de overgebleven ruimte op dit perceel met woningen. Hiermee wordt voortgeborduurd op de bestaande invulling van de Dorpsstraat en wordt op het nu braakliggende terrein voorzien in een afronding van de bebouwingsstructuur.

In eerste instantie was het plan om 3 woningen, en een bedrijfswoning met orangerie te realiseren. Nadat bleek dat voor de realisatie van de bedrijfswoning met orangerie op dit moment onvoldoende stikstofruimte beschikbaar is, wordt enkel een bestemmingsplan vastgesteld voor de realisatie van drie woningen. Voor deze woningen is namelijk stikstofruimte gereserveerd in het landelijke Stikstofregistratiesysteem (SSRS) en is een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming verleend door de provincie. In deze toelichting wordt onderbouwd dat de realisatie van drie woningen past in een goede ruimtelijke ordening.

1.2. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Houtkampweg aan de noordzijde, de bosrand in het oosten, het voormalige voetbalveld in het zuiden en de Sportlaan in het westen.



Fig 1. Plangebied

1.3. Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. Dit vooroverleg vindt deels plaats gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt in het kader van de zienswijzeprocedure, zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening.

Met de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan start formeel de juridische procedure. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. Het ontwerpbestemmingsplan ligt vanaf 24 januari 2019 ter inzage voor eventuele zienswijzen.

Er wordt beoordeeld of de zienswijzen tijdig zijn ingediend en ontvankelijk zijn, en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 beschrijft de planmethodiek, het plangebied in zijn huidige situatie en de nieuwbouwplannen;
- hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- in hoofdstuk 4 zijn de omgevingsonderzoeken opgenomen, waaronder het onderzoek naar geluid, ecologie en milieuzonering;
- hoofdstuk 5 beschrijft op welke wijze het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar wordt geacht;
- hoofdstuk 6 vormt de uitleg bij de planregels en de bijbehorende (digitale) verbeelding;
- hoofdstuk 7 bespreekt de procedurele aspecten van het plan;
- hoofdstuk 8 bespreekt tot slot de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan.

Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen.

2. Planbeschrijving

2.1. Planmethodiek

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, planregels en een bijbehorende verbeelding. De planregels beschrijven wat maximaal toegestaan is in het gebied. Op de verbeelding is af te lezen welke functie waar geografisch gesitueerd is. De planregels en de verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en is vooral verklarend voor de gemaakte keuzes in het plan.

Dit plan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De nieuwe functies in het plangebied zijn op het (digitale) kaartbeeld weergegeven, waarbij in de regeling is benoemd wat ter plaatse is toegestaan. Op deze wijze is de nieuwe functie van het plangebied planologisch verankerd. Het vastleggen geeft omwonenden en andere belanghebbenden inzicht in het maximaal toelaatbaar gebruik van het gebied.

Voor het opstellen en actualiseren van de bestemmingsplannen in de gemeente Ede is er een uniforme systematiek van de wijze van bestemmen opgesteld. Dit houdt in dat er gewerkt wordt met standaard type bestemmingen (gebaseerd op het SVBP), die in alle bestemmingsplannen op dezelfde wijze worden geïmplementeerd. Deze systematiek is ook in dit bestemmingsplan toegepast.

In de afgelopen periode is een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Dit leidt er concreet toe dat specifieke bouwvlakken zijn verbeeld, waar de toekomstige bouwmassa's worden ontwikkeld. Voor de woningen is ook het bebouwingstype weergegeven, evenals de toegestane goot- en bouwhoogte.

2.2. Beschrijving bestaande situatie

Het volledige plangebied is in het geldende bestemmingsplan 'Otterlo' bestemd voor 'groen'. Verder geldt de medebestemming 'waarde - archeologie'

De bestemming 'groen' laat geen gebouwen toe, en slechts ondergeschikte bouwwerken.

De locatie (grenzend aan de Dorpsstraat 38) bevindt zich aan de noord-oostzijde van Otterlo en ligt op de overgang van het dorp naar het bosgebied van de Veluwe. De Dorpsstraat gaat hier over in de Houtkampweg en deze route leidt in oostelijke richting naar de entree van Park de Hoge Veluwe. Tot voor kort was dit gehele perceel langs de zuidzijde van de Dorpsstraat/Houtkampweg onbebouwd en bestond uit een weide, met aan de oost- en zuidkant forse houtsingels met bomen en heesters. Het perceel ligt tegenover hotel de Sterrenberg aan de noordzijde van de Houtkampweg. Enkele jaren geleden is het perceel aangekocht door Hotel de Sterrenberg om een uitbreiding van het hotel mogelijk te maken. Het hotel is inmiddels uitgebreid en vernieuwd. De parkeerplaatsen naast het hotel hebben plaatsgemaakt voor de uitbreiding van het hotel. Om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte is oostelijke deel van het plangebied ingericht als parkeerplaats voor het hotel. Daarnaast is er een fiets/wandel-opstappunt gerealiseerd in de vorm van een bijzonder gebouwtje en fietsenstalling. Het realiseren van een parkeerterrein is vooruit getrokken om het hotel draaiende te kunnen houden. Het westelijke deel is tot nu toe weiland gebleven.

Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de voetbalvelden van de Weversteeg. Dit gebied is in de structuurvisie aangewezen als woningbouwlocatie voor Otterlo. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid voor de realisatie van grondgebonden woningen, appartementen en een multifunctioneel gebouw met o.a. het dorpshuis en een gymzaal op deze locatie. Beide locaties worden van elkaar gescheiden door een waardevolle houtsingel. De voetbalvelden zijn verhuisd naar de locatie Kastanjabos ten noorden van Otterlo.

Aan de westzijde sluit het perceel aan op de lintbebouwing van de Dorpsstraat en de woningen langs de Sportlaan. De bebouwing bestaat hier grotendeels uit vrijstaande en dubbele woningen

van een of twee lagen met kap. Aan de oostzijde grenst de locatie aan het al gerealiseerde parkeerterrein en daarachter het bosgebied van de Veluwe.

2.3. Beschrijving ontwikkeling

2.3.1. ALGEMEEN

Het plan bestaat uit een drietal vrijstaande woningen en een potentieel voetpad. Ook valt het bestaande parkeerterrein onder het plangebied. Uitgangspunt voor de invulling van de strook langs de Dorpsstraat-Houtkampweg is het markeren van de overgang naar de Veluwe. Geen aaneengesloten bebouwingsbeeld, maar een ontspannen invulling met ruim plek voor openheid en groen tussen de gebouwen.

De ontwikkeling betreft de realisatie van drie woningen in het duurdere segment. Het zijn vrijstaande woningen op een perceel met aanzienlijke oppervlakte.

2.3.2. RELATIE LOCATIE WEVERSTEEG EN STRUCTUURVISIE

In de structuurvisie van Otterlo is de strook langs de Dorpsstraat/Houtkampweg samen met het voormalig sportveld aan de Weversteeg aangewezen als herontwikkelingslocatie voor woningbouw in Otterlo. De planvorming voor het Weversteeggebied staat los van onderhavige ontwikkeling. Met het plan langs de Dorpsstraat en Houtkampweg wordt invulling gegeven aan de beoogde ontwikkeling uit de structuurvisie.

In de structuurvisie wordt naast wonen ook ruimte gegeven aan bijzondere functies, zoals een maatschappelijke functie of een functie die inspeelt op de profilering van Otterlo als Poort naar de Veluwe. Daarbij wordt in de structuurvisie gedacht aan een situering langs de Dorpsstraat/Houtkampweg. Het fiets-/wandelopstappunt en informatiecentrum naast de parkeerplaats van hotel de Sterrenberg speelt o.a. in op de situering bij de entree naar Park de Hoge Veluwe.

Daarnaast zou de strook geschikt kunnen zijn voor een bijzondere invulling op de hoek Dorpsstraat/Sportlaan. Het realiseren van een nieuw dorpshuis en/of sporthal op deze locatie is echter niet gewenst, vanwege de beperkte ruimte. Ook andere bijzondere functies bleken niet haalbaar op deze plek. Om die reden is besloten om aansluiting te zoeken bij het bebouwingslint langs de Dorpsstraat en woningbouw op deze plek te realiseren. Ook een dorpse invulling op deze plek sluit aan bij de structuurvisie.

De structuurvisie geeft aan dat de strook Dorpsstraat/Houtkampweg en het Weversteeggebied bij voorkeur in samenhang met elkaar worden ontwikkeld. Beide gebieden worden ruimtelijk van elkaar gescheiden door een robuuste waardevolle houtsingel. Het fysiek bij elkaar trekken van beide gebieden zou ten koste gaan van deze singel en ligt daarmee niet voor de hand. Mocht er in de toekomst een ontwikkeling van het Weversteeggebied plaatsvinden, dan kent het onderhavige bestemmingsplan de mogelijkheid om een verbindingspad te creëren tussen beide gebieden.

2.3.3. BEBOUWING

Vrijstaande woningen

Aan de westkant van het perceel worden een drietal vrijstaande woningen gerealiseerd van een of twee bouwlagen met een kap. Deze woningen sluiten aan op het dorpse bebouwingslint langs de Dorpsstraat en staan in een verspringende rooilijn parallel aan de Dorpsstraat. Het voetpad langs de Dorpsstraat wordt - voor de drie woningen langs - doorgetrokken tot aan de langzaamverkeerverbinding. De woningen krijgen ruime voortuinen en ruime diepe percelen, waarvan de achterzijde aansluit bij de bestaande houtsingel. Van belang is dat deze houtsingel behouden blijft. Deze singel heeft belangrijke landschappelijke en ecologische waarde. De ruimte grenzend aan de houtsingel moet daarom, over een diepte van 15 meter, onbebouwd blijven. Ook schuren en garages mogen hier dus niet worden gebouwd.

De woningen krijgen een representatieve eigentijdse vormgeving met natuurlijke materialen die inspeelt op de overgang tussen dorp en Veluwe. De woningen zijn niet gelijk, maar hebben elk een eigen individuele vormgeving en dragen tegelijkertijd bij aan een samenhangend dorps straatbeeld (eenheid in verscheidenheid). De woningen zijn georiënteerd op de Dorpsstraat, waarbij de hoekwoning ook georiënteerd is op de Sportlaan. Ook de zijgevel van de meest oostelijk gelegen woning krijgt een representatieve uitstraling. Bijgebouwen liggen ruim achter de voorgevel.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein en garages liggen minimaal 3 meter achter de voorgevellijn. Om het groene karakter te versterken bestaan erfafscheidingen (die grenzen aan de open(bare) ruimte) uit groenvoorzieningen, hagen of begroeide hekwerken.

2.3.4. OPENBARE RUIMTE, VERKEER EN PARKEREN

De ontwikkeling vindt plaats op terrein dat in eigendom is van de initiatiefnemer. Desondanks is er wel sprake van toevoegen van openbare ruimte, in die zin van aan de west- en noordzijde van de te realiseren woningen een trottoir wordt aangelegd. Hiervoor gelden de algemene uitgangspunten zoals vastgelegd in het gemeentelijk handboek voor de inrichting van de openbare ruimte. Het trottoir komt na aanleg in eigendom en beheer van de gemeente.

Het plan heeft geen invloed op de lokale verkeersstructuren. Er wordt aangesloten op de bestaande verkeersstructuur, waarbij de uitritten van de woningen aansluiten op de Houtkampweg. Onderdeel van het inrichtingsplan is de aanleg van een langzaamverkeerroute, die de Houtkampweg verbindt met het achtergelegen Weversteeggebied. De aanleg van het pad vindt overigens pas plaats, als hiervoor een aanleiding is.

Het parkeren vindt plaats op het eigen terrein van de toekomstige woningen.

2.3.5. LANDSCHAP EN GROENVORZIENINGEN

Landschap

Het perceel maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap. In paragraaf 3.3.2 wordt nader ingegaan op dit aspect.

Het groen krijgt een robuust karakter dat aansluit bij het omliggende karakter van bossen en velden. Het beeld wordt bepaald door overwegend streekeigen plantmateriaal.



Fig 2. Landschappelijk inpassingsplan

Aangeplant worden:

- Een beukhaag (bladhoudend in winter) van maximaal 1 meter hoogte voor de voorgevel van de te realiseren woningen; 4 stuks per strekkende meter;
- Een beukhaag (bladhoudend in winter) van maximaal 2 meter hoogte achter de voorgevellijn van de te realiseren woningen; 4 stuks per strekkende meter;
- Per kavel één Lindeboom in de voortuin; plantmaat 10-12;

Daarnaast zijn, in overleg met de omgeving, afspraken gemaakt over extra aanplant in de meest westelijke strook van het plangebied. Deze aanplant maakt tevens onderdeel uit van het landschappelijke inpassingsplan.

Het betreft hier de aanplant van een heesterstrook van 5 meter breed en 35 meter lang in de tuin van de meest westelijke woning tegen de Sportlaan aan. Deze strook bestaat uit heesters, te weten: 20% meidoorn, 20% Gelderse Roos, 20% hazelaar, 20% vuilboom, 10% taxus. Totaal 50 stuks. De plantmaat bedraagt tenminste 100-120 cm.

Voetpad

Direct aansluitend aan de drie woonpercelen is ruimte voor een langzaamverkeerverbinding tussen de Houtkampweg en het Weversteeggebied. Dit voetpad verbindt in de toekomst niet alleen de twee deelgebieden aan weerszijden van de houtsingel, maar het vormt ook een extra verbinding van beide deelgebieden met het dorp. Het pad sluit bij de Houtkampweg aan ter hoogte van het fietspad langs de Hoenderloseweg. Het voetpad krijgt een eenvoudige vormgeving met aan de westkant een brede groenstrook en aan de oostkant (grenzend aan de boomgaard) een smallere groenstrook. Zoals al aangegeven is de aanleg van de verbinding pas aan de orde als hier een aanleiding voor is in de vorm van de ontwikkeling van het voormalig sportveld aan de Weversteeg.

Groenvoorzieningen

Het groen op perceel valt niet binnen de groenstructuur. De groenstructuur grenzend aan het perceel blijft vrij van bebouwing.

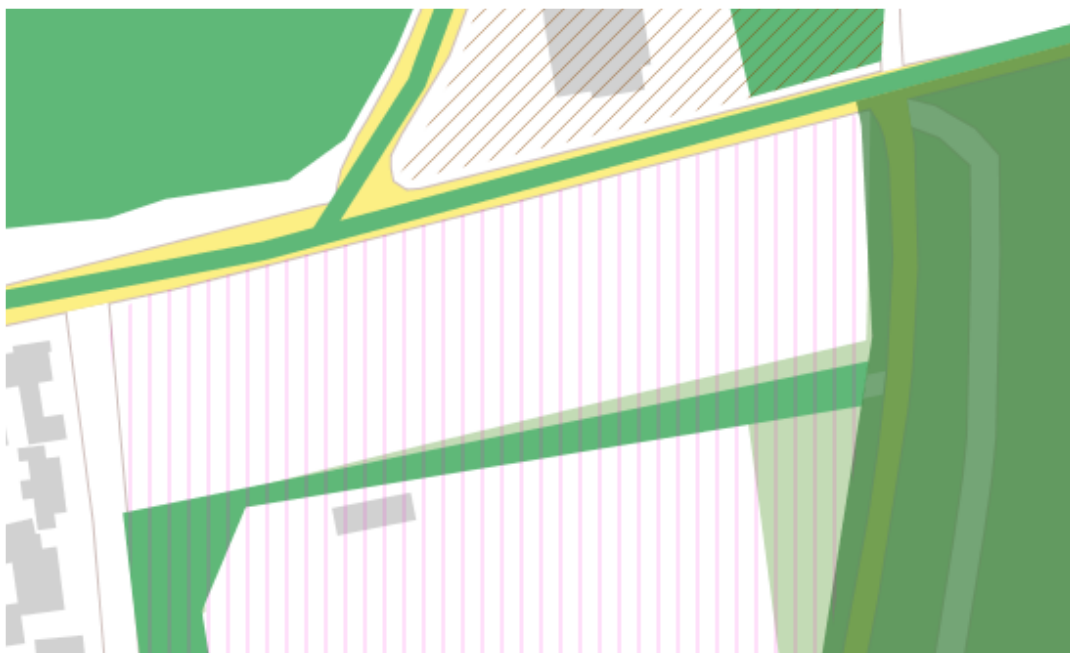


Fig 3. (Hoofd)groenstructuur

Er staan geen monumentale en waardevolle bomen op het perceel. De waardevolle en/of monumentale bomen in de omgeving van het perceel, blijven behouden. Voor zover hier

specifieke maatregelen voor nodig zijn gedurende de bouwperiode, worden deze als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen.



Fig 4. Luchtfoto plangebied

2.3.6. BEELDKWALITEIT

In de Welstandsnota 2013 is de locatie aangewezen als “Sportvelden, volkstuinten en begraafplaatsen”. De Welstandsnota volstaat daarmee niet als toetsingskader voor een woningbouwontwikkeling. Voor het gebied is daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld.¹ Hierin worden meer specifieke ontwikkelingsgerichte criteria voor toetsing opgenomen. Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan het beeldkwaliteitsplan voldoet. Het beeldkwaliteitsplan wordt - na vaststelling door het college van Burgemeester en Wethouders - onderdeel van de welstandsnota.

¹ *Beeldkwaliteitsplan Villa's de Sterrenberg, Bedrijfswoning en Orangerie, Buitenruimte Otterlo Houtkampweg*, oktober 2018

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de beoogde ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders van het rijk, provincie Gelderland en de gemeente Ede.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE (MAART 2012)

Het Rijk heeft haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen en laat meer over aan gemeenten en provincies.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande beschrijving blijkt dat deze rijksstructuurvisie op zodanig abstract niveau is, dat in ieder geval voor het plangebied geen concrete doelstellingen vanuit rijksniveau worden opgelegd.

3.2.2. BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (DECEMBER 2011)

Het rijksbeleid is nader vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met dit besluit maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Voor het plangebied gelden geen bepalingen waarmee rekening hoeft te worden gehouden bij het mogelijk maken van de beoogde bouwlocatie.

3.2.3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is

het betreffende artikel (3.1.6 Bro) aangepast: hiermee zijn de vereisten aan de ladderonderbouwing ten aanzien van ontwikkelingen in het bestaande stedelijk gebied minder stringent geworden.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

3.2.4. STEDELIJKE ONTWIKKELING

Een eerste belangrijke vraag die beantwoord moet worden, is of de ontwikkeling zich kwalificeert als een stedelijke ontwikkeling. In dat geval is namelijk (pas) een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking nodig.

Het project gaat uit van de bouw drie woningen in een gebied dat tegen de bebouwde kom van Otterlo aanliggen. De afgelopen jaren is - voornamelijk in de jurisprudentie van de Raad van State - steeds duidelijker vast komen te liggen wanneer een bepaald plan zich als stedelijke ontwikkeling kwalificeert.

Het toevoegen van 3 woningen is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6., lid 2, van het Bro. In een eerdere uitspraak heeft de Raad van State bepaald dat de ondergrens - voor wat betreft woningbouw - in ieder geval boven de acht woningen ligt.² Dit betekent in ieder geval dat het onderhavige plan geen stedelijke ontwikkeling is.

In principe is de vervolgvraag, namelijk of er sprake is van bestaand stedelijk gebied, daarmee niet meer van belang. Voor de volledigheid geldt daarbij dat het een gebied betreft dat direct aansluit aan de bestaande kern van Otterlo. Er is geen sprake van een nieuwe ontsluitingsstructuur, en de bebouwing borduurt voort op bestaande stedenbouwkundige structuren langs de Dorpsstraat en Houtkampweg. Daarmee is er sprake van bestaand stedelijke gebied.

3.2.5. WOONBEHOEFTE

Op basis van de woonvisie en woningbouwprogrammering van de gemeente Ede moet worden vastgesteld of sprake is van een actuele behoefte voor extra woningbouw in de kern Otterlo. Daarnaast kan aan de hand van een meer gespecificeerd woningbehoefte nader inzichtelijk worden gemaakt welke (kwantitatieve en kwalitatieve) vraag er bestaat.

Er is sprake van een aantoonbare actuele behoefte voor extra woningbouw in de gemeente Ede, waaronder Otterlo. Deze behoefte is vastgelegd in de Woonvisie Ede 2030, het gemeentelijke woningbouwprogramma/ Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW) en de regionale woningbouwafspraken die eind 2017 zijn vastgelegd. Ontwikkeling past tevens bij diverse (kwalitatieve) uitgangspunten van de Woonvisie.

Het woningbouwprogramma in z'n totaliteit (ca 5.700 voor de periode 2018-2027) is minimaal (kwantitatief) nodig om de verwachte bevolkings- en huishoudensgroei op te vangen. Het gemeentelijk woningbouwprogramma past bij de regionale kwantitatieve afspraken die eind 2017 gemaakt zijn in Regio Food Valley-verband. Deze afspraken zijn gebaseerd op de meest recente (provinciale) bevolkingsprognoses (zie ook 3.3.3). Weversteeg en Onderlangs maken integraal onderdeel uit van het gemeentelijk woningbouwprogramma/IPW.

Eerder is een nader onderzoek naar de woningmarkt in Otterlo uitgevoerd.³ Het onderzoek geeft inzicht in de huidige woningmarkt van Otterlo in feiten en cijfers. De haalbaarheid van de ontwikkeling van de drie woningen uit dit bestemmingsplan is ook onderdeel geweest van het

² ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720

³ Woningmarktonderzoek Otterlo, *Amayanda*, 29 maart 2017

onderzoek. Voor Otterlo is de komende periode behoefte aan nieuwe woningen. Het woningmarktonderzoek van medio 2017 wijst op een toename van 60 a 70 huishoudens in de periode tot 2025. Er is een beperkt aantal woningbouwlocaties voorhanden om te voorzien in deze behoefte. De locatie nabij De Sterrenberg maakt onderdeel uit van het onderzoek en is daarmee opgenomen in het totale woningbouwprogramma voor Otterlo de komende jaren. De woningmarktanalyse wijst op een sterke behoefte vanuit de doelgroepen lokale starters en gezinnen en lokale senioren. Otterlo heeft behoefte aan een gemixt programma met een goede balans tussen betaalbare, middendure en dure woningen. De drie duurdere vrijstaande woningen tegenover de Sterrenberg maken onderdeel uit van dit gemengde programma. Verwacht wordt dat de overige segmenten op andere locaties gerealiseerd kunnen worden. Voor zover relevant leent onderhavige locatie zich beter voor vrijstaande woningen in een duurder segment, dan voor goedkope woningbouw.

Conclusie

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ontwikkeling. Een specifieke toets aan de ladder van stedelijke ontwikkeling is daarmee niet aan de orde. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening - en meer in het bijzonder vanuit de toets aan beleidsmatige en programmatische uitgangspunten - dient de nut en de noodzaak van de ontwikkeling wel te worden aangetoond. Op basis van bovenstaande overwegingen is dit het geval.

3.2.6. ECOLOGIE

3.2.6.1. 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 gebiedsbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Rode lijst-soorten

Naast de Wet Natuurbescherming en de daarin genoemde soorten onderscheid men ook nog de soorten die worden genoemd op de Rode Lijsten. Ze hebben geen wettelijke status, maar geven wel de kwetsbaarheid van soorten aan. Er wordt bijvoorbeeld aangegeven of een soort bijna is uitgestorven of bedreigd is in zijn voorkomen in Nederland. Een soort die bescherming geniet onder de Wet natuurbescherming kan ook op de Rode Lijst voorkomen, maar een soort op de Rode Lijst is niet automatisch beschermd onder de Wet Natuurbescherming.

3.2.6.2. 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.

3.2.6.3. 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).

3.2.6.4. 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 beheerplan 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 verstrend 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.

3.2.6.5. 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.

3.2.6.6. 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 omgevingsvisie en

verordeningen.

3.2.6.7. *Stikstofdepositie*

In een dichtbevolkt land als Nederland is het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen veerkrachtige natuur en gezonde economie. Het Rijk en provincies geven ruimte aan ondernemers, omdat ze belangrijk zijn voor onze economie. Tegelijkertijd moeten economische activiteiten passen binnen de draagkracht van de natuur, want economie en natuur hebben elkaar nodig.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Daarom heeft het Rijk het initiatief genomen om deze stikstofproblemen aan te pakken. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarbij dient wel te worden opgemerkt dat onlangs (29 mei 2019) een belangrijke uitspraak door de Raad van State is gedaan inzake het PAS.

Rijk, provincies en natuurorganisaties nemen maatregelen om de natuur te herstellen, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. Agrarische ondernemers nemen maatregelen in hun bedrijfsvoering, zoals mest aanwenden met weinig stikstofverliezen en het gebruik van aangepast voer. Door deze combinatie van maatregelen ontstaat er ruimte voor nieuwe economische activiteiten. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op dit aspect.

3.2.7. **WATER**

Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw

De kern van het advies van de commissie Waterbeheer 21e eeuw is het water meer ruimte geven voordat het die ruimte neemt. Dit betekent dat in het landschap en de stad meer ruimte beschikbaar moet komen voor het opslaan van water. De strategie van het waterbeleid valt uiteen in drie sporen:

- anticiperen in plaats van reageren;
- meer ruimte naast techniek;
- vasthouden, bergen en afvoeren.

De Watertoets is een direct gevolg uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw. Het beschrijft het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De zogenaamde waterparagraaf is verplicht en wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.4.

Nationaal Waterplan 2016 - 2021

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid, waarin hoofdlijnen, principes, richting en een vooruitblik richting 2050 zijn opgenomen. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Dit december plan is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Het waterbeleid voor het stedelijk gebied is erop gericht om opgaven voor natuur, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

Waterwet (Ww)

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

1. De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover de perceeleigenaar dit water zelf niet kan verwerken (art. 3.5 lid 1).
2. Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
3. 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.

3.2.8. BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden.

De wijziging houdt in dat bij het opstellen van een bestemmingsplan de gemeente handelt conform artikel 3.1.6, tweede lid, onder a. Door een wijziging van dit artikel dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden, in een bestemmingsplangebied moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen. Voor enkele specifieke belangen, zoals archeologie, was in het Bro al voorgeschreven dat in de toelichting bij het bestemmingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze met deze belangen is omgegaan. Deze wijze van borging via het systeem van de ruimtelijke ordening bestond in het Bro nog niet voor cultuurhistorische waarden in het algemeen.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. OMGEVINGSVISIE GELDERLAND

Ter vervanging van de Structuurvisie Gelderland (voorheen Streekplan 2005) heeft de provincie een nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld op 9 juli 2014. De omgevingsvisie is op 18 oktober 2014 in werking getreden en daarmee het geldende toetsingskader voor dit bestemmingsplan. De laatste versie van de omgevingsvisie is vastgesteld op 19 december 2018.

Voor de realisatie van het onderhavige project is het van belang om vast te stellen dat in de nieuwe Omgevingsvisie de vastgestelde contouren van stedelijke vernieuwing zijn losgelaten. De sturing en beoordeling van plannen wordt in de nieuwe Omgevingsvisie hoofdzakelijk gebaseerd op de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik en het woningbouwprogramma.

Om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening en omgevingsbeleid hanteert de provincie een zogenaamde duurzaamheidsladder, een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. Nadrukkelijk wil de provincie de ladder inzetten voor het 'goede gesprek' over ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven. In de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is de Rijksladder voor duurzame verstedelijking (opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) geïncorporeerd.

Doelen van de Gelderse ladder zijn:

- Begeleiden van de bundeling van de verstedelijking in Gelderland en op gepaste wijze ruimte geven aan spreiding van stedelijke functies in landelijk gebied. De provincie faciliteert het actuele veranderingsproces van nieuwbouw naar beheer en vernieuwing stedelijk gebied.
- Voorkomen van nieuwe ontwikkelingen die ten koste gaan van bestaand stedelijk gebied (m.a.w. omvorming van bestaand stedelijk gebied bevorderen).
- Bevorderen van vraaggerichte programmering waarbij de behoefte aan de betreffende

stedelijke functie centraal staat en aangetoond moet worden.

- Stimuleren van overtuigende motivering in en transparante besluitvorming over ruimtelijke plannen.

Uitgangspunten voor de Gelderse ladder:

- Bij verstedelijking in eerste instantie de focus leggen op de bestaande voorraad aan gebouwen (denk aan hergebruik en transformatie) en in tweede instantie aan beschikbare gronden (denk aan nieuwbouw). Eerst in stedelijk gebied dan in landelijk gebied.
- Het stedelijk gebied niet bij voorbaat volbouwen. Het gaat om het maken van een zorgvuldige afweging, waarbij stedenbouw, wateropvang, klimaatadaptatie en leefomgevingskwaliteiten redenen kunnen zijn om 'open' plekken in het stedelijk weefsel te handhaven en te versterken.
- Aandacht voor stads- en dorpsrandzones door introductie van het al dan niet grenzen aan bestaand stedelijk gebied.
- In z'n algemeenheid geeft grondeigendom alleen geen recht om te mogen bouwen.

Randvoorwaarden bij locatiekeuze:

- Behoeft stedelijke functie aantonen in relatie tot de bestaande of te herstructureren voorraad.
- Meer aandacht voor passende ontsluiting en betere benutting van multimodale knooppunten.
- Meewegen van gebiedskwaliteiten en omgevingscondities op gebied van milieu, gezondheid en veiligheid.
- Rekening houden met het generieke beleid voor de betreffende functie en de daarbij behorende gebiedscategorieën

De Gelderse ladder omvat zes stappen om tot een zorgvuldige afweging van locatiekeuzes voor stedelijke functies in stedelijk én in landelijk gebied te komen. De Gelderse ladder is een verbijzondering van de rijksladder voor duurzame verstedelijking en is verankerd in de omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik als volgt opgebouwd.

- 1) Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;
- 2) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a blijkt dat sprake is van een actuele behoefte, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gebouwen door herstructurering, transformatie of anderszins;
- 3) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van beschikbare gebouwen kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door nieuwbouw op beschikbare gronden;
- 4) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel c, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte kan worden voorzien door benutting van bestaande bebouwing in het landelijk gebied door hergebruik, herstructurering, transformatie of anderszins, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- 5) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel d, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van bestaande bebouwing in het buitengebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties aansluitend op het bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- 6) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel e, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet aansluitend op het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties die niet aansluiten op het bestaand stedelijk gebied, gebruikmakend van

verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Belangrijk is dat de toepassing van de Gelderse ladder niet 'mechanisch' gaat werken. Dat betekent dat de ladder niet als een strak keurslijf moet gaan dienen maar als een richtinggevend instrument. Het is een instrument voor het goede gesprek, zo vroeg mogelijk in het plantraject.

Relevantie

Het plan gaat uit van de toevoeging van drie woningen in de kern Otterlo. Het provinciaal belang is dan ook het vraagstuk rond de behoeftevraag aan woningen. Het plangebied ligt niet in Natura-2000, GNN of GO. Ook andere provinciale belangen, zoals beschreven in de Provinciale Omgevingsverordening, zijn niet aan de orde.

Voor de onderbouwing van de behoeftevraag wordt in het kader van de eerste stap verwezen naar paragraaf 3.2 waar de Rijksladder van duurzame verstedelijking is beschreven.

In het kader van de planvorming voor het bestemmingsplan 'Otterlo, Houtkampweg' heeft vooroverleg met de provincie plaatsgevonden.

Voor het overige haakt het plan aan bij een aantal specifieke onderdelen uit de omgevingsvisie:

3.3.1.1. Food Valley

Ede ligt in de Foodvalley; het is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving.

De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Deelaspecten daarbij zijn: werken, onderwijs, wonen, bereikbaarheid, vernieuwing landbouw, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving. De regio heeft deze doelen opgenomen in de (concept-) Gebiedsagenda van de regio FoodValley.

De provincie en haar partners streven in de regio naar de inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om de opgaven in FoodValley waar te maken. De gezamenlijke inspanningen, opgenomen in de Omgevingsvisie en in de Gebiedsagenda van de regio, richten zich op vijf speerpunten:

Bedrijven en bedrijvigheid

- ✓ de Topsector Food verder uitbouwen;
- ✓ het toerisme verder ontwikkelen;
- ✓ bedrijventerreinen;
- ✓ ontwikkelen bedrijventerreinen en kennisas

Onderwijs en arbeidsmarkt

- ✓ de kennisas Ede - Wageningen versterken;
- ✓ een goede match tussen onderwijs en arbeidsmarkt realiseren;

Mobiliteit en bereikbaarheid

- ✓ bepalen van de beste locaties voor gespecialiseerde bedrijfsterreinen;
- ✓ mobiliteitsmanagement;
- ✓ een aantal knelpunten aanpakken;

Wonen en woningmarkt

- ✓ afstemming van de ontwikkelingen op de woningmarkt;
- ✓ woonbeleid ook laten gaan over het bestaande woningaanbod;

Kwaliteit leefomgeving en duurzaamheid

- ✓ dynamiek is nodig om de economische waarde te behouden;
- ✓ anticiperen op meer extreme weersomstandigheden

3.3.1.2. Grondwaterfluctuatietone

In een zone rondom het Veluwemassief, aan de oostzijde van de stuwwal van Nijmegen en een zone langs de Randmeren is sprake van een (smalle) zone die extra gevoelig is voor grondwateroverlast, de zogenoemde grondwaterfluctuatietone. Via informatie over de grondwaterfluctuatietone wil de provincie de beschikbare inzichten beschikbaar stellen. Een deel van het terrein aan de Onderlangs valt onder deze zone.

Als de klimaatverandering doorzet, dan zullen de grondwaterstanden structureel blijven stijgen; daarnaast kunnen ook langjarige (niet trendmatige) schommelingen van de neerslag voor hoge grondwaterstanden zorgen. De combinatie van deze twee processen zorgt ervoor dat in de grondwaterfluctuatietone de kans op grondwateroverlast verder toeneemt. Daardoor kan in gebieden waar nu geen overlast is, wateroverlast optreden.

Het is daarom van belang om hiermee bij de inrichting of herinrichting van stedelijk gebied, via de watertoets, rekening te houden en zo nodig maatregelen te nemen. De stijging van de grondwaterstand in de grondwaterfluctuatietone zal van plaats tot plaats kunnen verschillen, maar de provincie houdt rekening met een lokale stijging van de grondwaterstand langs de randen van de Veluwe tot circa 80 centimeter.

3.3.2. OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.

De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014. De laatste versie is vastgesteld op 19 december 2018. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie. In de verordening is bepaald dat nieuwe woningbouwlocaties dienen te passen binnen de daarvoor opgestelde Woonprogramma's. In dit hoofdstuk is onderbouwd dat de woningbouwontwikkeling aansluit bij de actuele woningbouwvraag in de kern Ede. Andere aspecten die aandacht krijgen in de omgevingsverordening zien op sectorale aspecten die in hoofdstuk 4 van deze toelichting nader worden besproken. Deze zijn ook in overeenstemming met de uitgangspunten van de omgevingsverordening. Speciale aandacht verdient het aspect Nationaal Landschap.

Het perceel is gelegen in Nationaal Landschap. De zeven Nationale landschappen in Gelderland zijn representatief voor het Gelderse cultuurlandschap en een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit op (inter)nationale schaal. Om die redenen dienen bij ruimtelijke ontwikkelingen de kernkwaliteiten ervan niet te worden aangetast en waar mogelijk versterkt.

Uitgangspunt is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Nationale landschappen de kernkwaliteiten van dat specifieke deel van het Nationaal landschap (zoals omschreven in bijlage 6 bij de Omgevingsverordening) niet aantasten.

Op basis van het toetsingskader voor de Wet natuurbeschermingsvergunning wordt geconcludeerd dat er op deze locatie geen kernkwaliteiten aanwezig zijn en dus ook niet worden aangetast. De locatie is vanuit landschappelijk en natuuroogpunt geschikt om te bouwen.

3.3.3. REGIONALE WOONAGENDA 2.0/ WONINGBOUWAFSPRAKEN REGIO FOOD VALLEY

De provincie Gelderland maakt met haar regio's kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken op basis van bevolkingsprognoses, inschatting van marktkansen en feitelijke realisaties in de afgelopen jaren.

Deze afspraken zijn opgenomen in de Regionale Woonagenda 2.0 die begin 2018 is vastgesteld en voor de periode 2018 - 2021 geldt. In deze agenda zijn naast een set kwalitatieve afspraken en uit te werken thema's ook afspraken gemaakt over de te realiseren aantallen woningen per gemeente. Voor Ede is een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 - 2027 van circa 4500 - 5500 woningen. Daarbovenop is nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio. Een belangrijk deel hiervan komt voor rekening van de gemeente Ede.

De berekende aantallen woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma voor de gemeente Ede, het zogenaamde Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). In het IPW zijn de woningbouwprojecten opgenomen die gaan voorzien in de berekende aantallen (inclusief fasering en voorgenomen typologieën).

Voor de onderbouwing van de woningbouwprogrammering wordt verder verwezen naar paragraaf 3.2.5.

3.3.4. PROVINCIAAL EN REGIONAAL VERKEER- EN VERVOERSBELEID

De provincie Gelderland streeft een duurzame mobiliteit na. Daarbij ondersteunt het verkeers- en vervoerssysteem een sterke economie en welvaart, terwijl het de sociale integratie stimuleert.

De provincie heeft een hoofdfietsnetwerk vastgesteld. Dit netwerk omvat de regionale hoofdstructuur voor fietsers, zowel utilitair als recreatief. Een aantal van deze routes doorkruist Otterlo. Deze vallen samen met het gemeentelijke hoofdfietsnetwerk.

De provincie Gelderland is in Ede concessieverlener van het regionale en stedelijke openbaar vervoer (bus en trein Valleilijn).

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. STRUCTUURVISIE OTTERLO

In 2012 is de structuurvisie voor Otterlo vastgesteld. Hoofddoelstelling voor de Structuurvisie Otterlo is het maken van een integraal kader voor de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de kern. Naast het bestaande en nieuwe beleid worden ook de resultaten van het Dorpsplan betrokken.

Er wordt gestreefd naar het behoud, benutten en versterken van de aanwezige kwaliteiten en karakteristieken en de daaraan ontleende identiteit van de kern. Belangrijk aspect hierbij is het waarborgen van de leefbaarheid van de kern.

Het document is een ontwikkelingsvisie op hoofdlijnen, waarin richtinggevende beleidsuitspraken worden gemotiveerd als afwegingskader voor ontwikkelingen en als toetsingskader voor bouwinitiatieven. Hiervoor worden vervolgens gedetailleerde uitwerkingen gemaakt die, als het nodig is, worden verankerd in één of meer op te stellen bestemmingsplannen voor de kern Otterlo. Het bestemmingsplan voor de onderhavige ontwikkeling is hier een voorbeeld van.

3.4.1.1. Toerisme en recreatie

Over toerisme en recreatie zegt de structuurvisie voor Otterlo het volgende:

In en om Otterlo zijn heel veel toeristisch-recreatieve voorzieningen aanwezig, waarmee Otterlo zich in ieder geval kwantitatief onderscheidt van andere kernen. Kwalitatief zijn er evenwel verbeteringen gewenst, om ook in de toekomst de sterke positie te kunnen behouden. Zo is het van belang om de recreatieve sector van Otterlo meer gedifferentieerd te ontwikkelen. Verder dient gestreefd te worden naar een jaarrond-exploitatie, waarbij de aantrekkingskracht in de 'rustige' periodes dient te worden vergroot.

In samenhang met het verbeteren van de herkenbaarheid van het dorp, kan Otterlo zich beter op de kaart zetten als poort naar de Veluwe. Zo dient er meer aandacht te zijn voor de presentatie van de vele recreatieve voorzieningen in en om Otterlo. De gezamenlijke meerwaarde wordt nog onvoldoende benut. In dat verband is het van belang om aan te sluiten bij het project Herkenbare Veluwse Kernen (2007), wat zich juist richt op de vertaling van het Veluwemerk in de fysieke uitstraling van de kernen.

De recente uitbreiding van hotel De Sterrenberg sluit aan bij dit uitgangspunt. Het voorziet namelijk in een impuls in het hotelsegment. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in andere toeristische en recreatieve voorzieningen, bijvoorbeeld in het kader van fietsen, vergaderfaciliteiten en wellness.

3.4.1.2. Wonen

In de structuurvisie voor Otterlo wordt het gebied aangewezen als ontwikkellocatie, in samenhang met de ontwikkeling van het voormalige sportveld aan de Weversteeg.

[...]

Bij voorkeur wordt dit gebied in samenhang met de bestaande groene zone aan de Dorpsstraat/Houtkampweg ontwikkeld. Daarbij leent deze zone zich, door de centrale ligging en door de relatie met het Nationale Park De Hoge Veluwe, voor bijzondere, representatieve bebouwing in een groene context (het bosrijk wonen). Er zijn de afgelopen jaren functies naar voren geschoven voor deze locatie, zoals een maatschappelijke functie of een functie in relatie met de profilering van Otterlo als Poort naar de Veluwe. Direct aan de Dorpsstraat/ Houtkampweg zijn er uit ruimtelijk oogpunt mogelijkheden voor dergelijke bijzondere functies. Maar dat moet steeds nauwgezet worden afgewogen, rekening houdend met de financiële mogelijkheden.

De invulling met woningen is daarmee in lijn. Het plangebied krijgt met de ontwikkeling een kwalitatieve impuls, waarbij veel aandacht wordt besteed aan de inpassing van de bebouwing. De beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing is van belang, nu hier ruimte is voor meer bijzondere functies en bouwstijlen. Ten aanzien van het plangebied zijn de volgende handvatten meegegeven in de structuurvisie:

- representatieve bebouwing en bijzondere functies kunnen een plek krijgen aan de zijde van de Dorpsstraat;
- dorpse karakteristiek voor wat betreft de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte;
- zorgvuldige landschappelijke inpassing, aansluitend bij het boskarakter;
- rekening houden met de bijzondere ligging aan een oude route en het bos: een zachte overgang naar de Weversteeg.

3.4.2. WOONVISIE GEMEENTE EDE

In december 2015 is de Woonvisie Ede 2030 vastgesteld. De Woonvisie benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen.

Uitgangspunt is het woningbouwprogramma (6.000 woningen van 2015 tot 2030) dat past bij de groeiprognozes in bevolking en huishoudens.

De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

1. Groeien met Kwaliteit;
2. Balans bestaand nieuwbouwprogramma en nieuwe binnenstedelijke en -dorpse locaties;
3. Betaalbare woningvoorraad;
4. Gevarieerde opbouw wijken en dorpen;
5. Duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad;
6. Wonen met een hoog voorzieningenniveau;
7. Wonen in het groen;
8. Wonen in Food Valley.

3.4.3. VIGEREND PLANOLOGISCH REGIME

Op dit moment geldt het bestemmingsplan 'Otterlo.' in het plangebied. Het heeft de bestemming 'Groen' en de medebestemming 'waarde - archeologie'.



Fig 5. Verbeelding geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling van het plan past niet in het vigerende plan. Om deze reden wordt een nieuw planologisch kader via dit bestemmingsplan opgesteld.

3.4.4. DUURZAAMHEID

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid. Om te zorgen dat we kunnen blijven wonen in een schone, groene en gezonde leefomgeving. Duurzaamheid betekent bij de ontwikkeling van een nieuwe woonlocatie onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieu-eisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid.

Daarnaast betekent duurzaamheid werken aan beperking van het autoverkeer, aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor openbaar groen (dat zorgt voor verkoeling en voor opname van het broeikasgas CO₂).

Het thema energie/klimaat is een speerpunt als het gaat om duurzaamheid. Het gemeentelijk beleid is gericht op energiebesparing en op inzet van duurzame energie. Het gebruik van fossiele brandstoffen wil de gemeente zoveel mogelijk beperken, omdat dit gebruik de belangrijkste oorzaak is van de opwarming van de aarde. Om deze reden hebben burgemeester en wethouders in juli 2017 besloten dat nieuwbouw (woningen) in de gemeente Ede niet meer op het aardgasnet wordt aangesloten. Per 1 juli 2018 geldt een wettelijke regeling die aansluiting van nieuwbouwwoningen op het gasnet in beginsel verbiedt.

3.4.5. VERKEERSBELEID

In het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP) uit 2014 zijn de beleidskaders vastgesteld voor verkeer en vervoer in de gemeente Ede. In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgesteld. Dit gaat uit van een verdeling van het netwerk naar gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen, conform de principes van Duurzaam Veilig. Binnen de mazen van gebiedsontsluitingswegen bevinden zich de verblijfsgebieden met erftoegangswegen. Hierop geldt een snelheid van 30 km/uur binnen de bebouwde kom en 60 km/uur buiten de bebouwde kom.

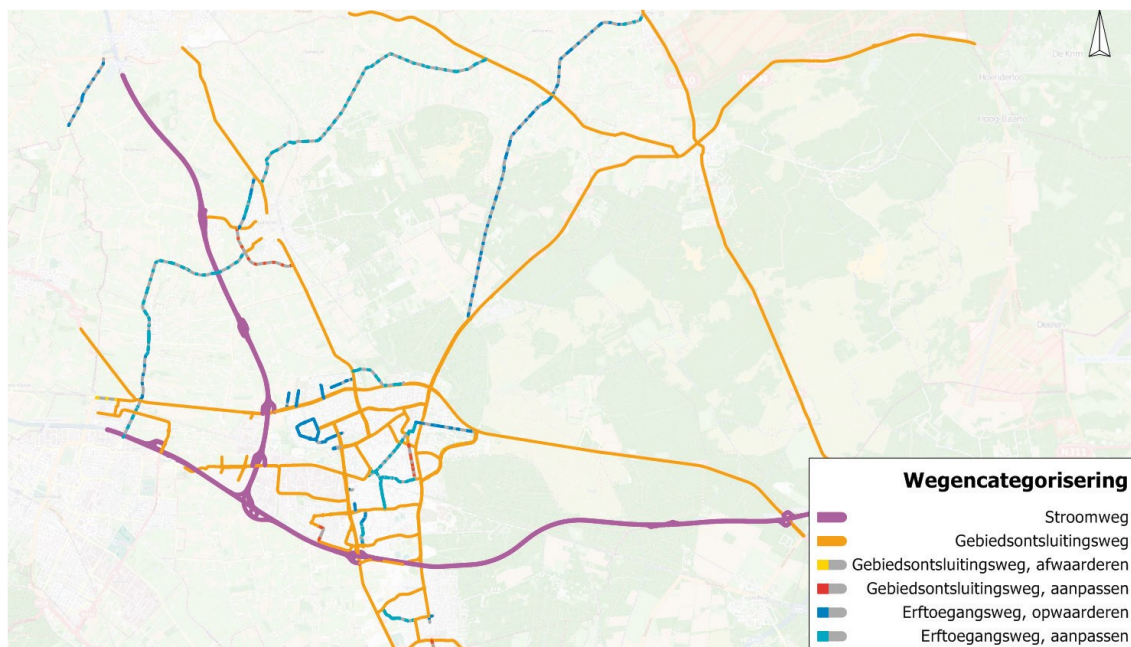


Fig 6. Wegencategorisering Ede en Otterlo, GVVP 2014

In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. In het GVVP is ook het hoofdnetwerk fiets vastgesteld, bestaande uit snelfietsroutes, primaire en secundaire routes. De uitgangspunten voor de fiets zijn verder in detail uitgewerkt in het Fietsplan, dat is vastgesteld in 2016. Benoemd is dat deze routes dienen te voldoen aan eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort, samenhang en aantrekkelijkheid. In het kader van het Fietsplan wordt een groot aantal fietsprojecten gerealiseerd die dit hoofdnetwerk moet versterken met infrastructurele oplossingen. Ook diverse andere fietsstimulerende maatregelen zijn opgenomen in het Fietsplan.

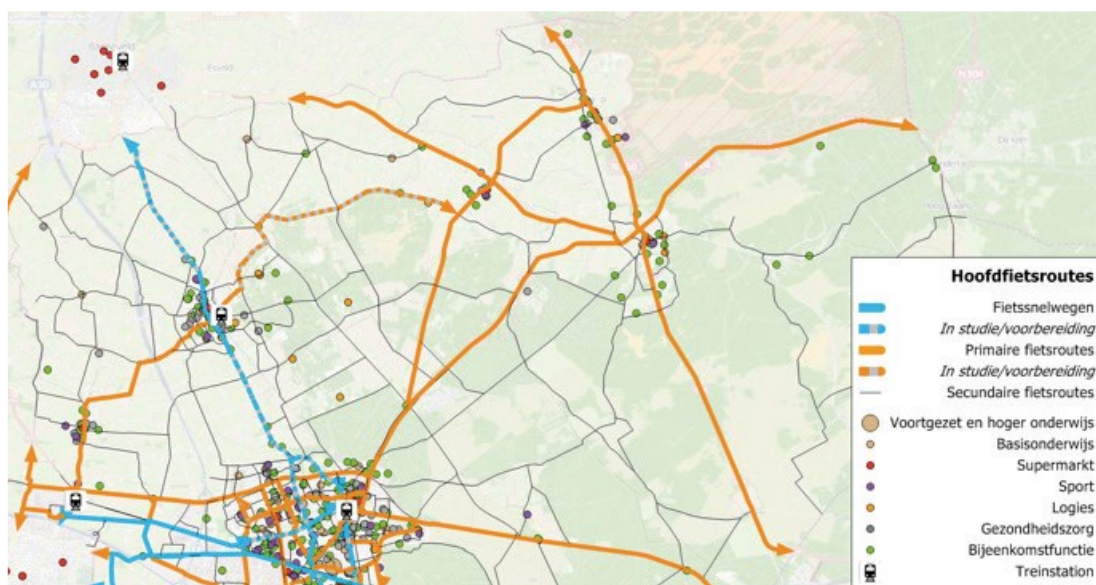


Fig 7. Fietsnetwerk Ede noord en Otterlo, GVVP 2014

Ten slotte zijn voor deze ruimtelijke ontwikkelingen ook nog de Nota Zandwegen en de Nota Parkeernormering Ede van belang. De Nota Parkeernormering is vastgesteld in 2016 en op onderdelen herzien in 2017.

3.4.6. WATERPLAN

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022, Verbindend water. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei & Eem. De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Gemeentelijk rioleringsplan worden beschreven zijn:

- We streven naar een duurzame en gezonde stad
- We blijven gebruikt water hygiënisch verantwoord verwerken
- We houden schoon water schoon
- We hanteren de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- We gebruiken regenwater waar het valt
- We benutten de inrichting van de openbare ruimte
- We gebruiken water om de herkenbaarheid van woonmilieus te versterken

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 reden:

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

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 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.

Het bouw- en inrichtingsplan wordt getoetst aan het gemeentelijk beleid inzake water(afvoer).

3.4.7. ERFGOEDNOTA 'ERFGOED MET PERSPECTIEF' (2010)

Naar analogie van rijks en provinciaal beleid over erfgoed in de ruimtelijke ordening heeft ook de gemeente Ede via de erfgoednota besloten om waardevolle cultuurhistorische elementen op te nemen in het bestemmingsplan zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen worden in de integrale belangenafweging. Naast het waarborgen van cultuurhistorische waarden door behoud wordt erfgoed ingezet als inspiratiebron voor ruimtelijke opgaven: de plaatselijke identiteit als 'unique selling point' om de eigenheid van de gemeente te versterken. Bekeken wordt hoe erfgoed als inspiratiebron die ruimtelijke inrichting kan versterken. En omgekeerd hoe nieuwe functies kunnen bijdragen aan het behoud of de versterking van erfgoedwaarden.

3.4.8. CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART (2013)

De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en

historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden. De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones. Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name blad 2 en kaartbijlage 3 en 6.



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst)
- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis
- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis
- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis

Fig 8.. Ligging van het plangebied in de Cultuurhistorische Waardenkaart (geel omlijnd)

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het bestemmingsplan 'Houtkampweg Otterlo' valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

"Dit zijn de cultuurhistorische parelgebieden die identiteit geven aan Ede. De historische situatie is bovengronds goed herkenbaar of ondergronds bijzonder gaaf. De historische zeggingskracht is daardoor zeer hoog. Op nationaal niveau zijn deze cultuurhistorische gebieden relatief zeldzaam. Ontwikkelingen zijn toegestaan als ze tenminste beogen cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij noodzakelijk. Het dagelijkse beheer dient mede gericht te zijn op instandhouding."

In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water, milieu en kabels en leidingen. Per onderdeel worden het beleid en/of de van toepassing zijnde wetgeving weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de - indien van toepassing - consequenties voor het bestemmingsplan.

4.2. Bodem

4.2.1. REGELGEVING EN BELEID

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 een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een bestemmingsplanwijziging, omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld 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.

4.2.2. SITUATIE PLANGEBIED

De locatie was een potentieel verdachte locatie. Op de locatie was namelijk van 1927 tot 1952 een verffabriek (Fa. Budding & Co) gevestigd. Er heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is geconcludeerd dat de locatie niet langer verdacht is van bodemverontreiniging.

In 1963 is er een eerste bouwaanvraag ingediend ten behoeve van Hotel Pension de Pont; het ging hierbij om het veranderen van de eetzaal. In het daaropvolgende jaar werden enkele schuren op het perceel gesloopt en daarvoor in de plaats werd een schuur en manege aan het hotel gebouwd. In de loop van de jaren '60 is de naam veranderd naar de Sterrenberg.

In 1984 werd een bouwvergunning ingediend om de garage en paardenboxen om te bouwen naar studio's en opslag.

Op basis van het historisch onderzoek zijn er geen aanwijzingen gevonden die kunnen duiden op bodemverontreiniging. De locatie is onverdacht.

4.2.3. CONCLUSIE

Op basis van het historisch onderzoek zijn er geen aanwijzingen gevonden die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Daarom kan er vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend.

4.3. Conventionele explosieven (CE)

4.3.1. REGELGEVING EN BELEID

Het onverwachts aantreffen van niet gesprongen explosieven tijdens graaf- of andere grondwerkzaamheden, kan zorgen voor gevaarlijke situaties voor werknemers en burgers. Ook kan het zorgen voor vertraging bij het uitvoeren van werkzaamheden.

Er bestaat geen landelijke wet- of regelgeving die bepaalt hoe om moet worden gegaan met dit aspect. Evenmin is het een onderdeel van sectorale toetsing die bij het opstellen van een bestemmingsplan de mogelijkheden bepaald. Uiteraard is het in het kader van veiligheid wel een belangrijk thema binnen de gemeente Ede. Om die reden is het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van conventionele explosieven (CE) voordat met de uitvoering van de plannen is gestart.

4.3.2. SITUATIE PLANGEBIED

Aan het einde van WOII is er heftig (alleen al ca. 600-900 Duitse soldaten) in en rond Otterlo gevochten. Of deze locatie daarbij betrokken is geweest, is niet met zekerheid aan te geven, maar er zijn flinke artilleriegevechten geweest. Uit de rapporten van de EOD is op te maken dat op de locatie en in de directe omgeving diverse soorten munitie zijn aangetroffen. Zo is er een melding van Budding, Houtkampweg 1 (diverse munitie). Ook zijn er pantservuisten, mortieren en handgranaten in de directe omgeving gevonden. Hierdoor bestaat er de mogelijkheid dat er conventionele explosieven in de bodem aanwezig zijn.

Uit de resultaten van het detectieonderzoek volgt dat er 32 objecten als verdacht worden beschouwd. De 32 objecten zijn benaderd. Het doel was om de aangemerkte objecten te benaderen (lokaliseren en verwijderen) met als gevolg het gebied vrij te geven voor de later uit te voeren werkzaamheden.

Op het oostelijk deel van de locatie zijn in verband met de hoge archeologische verwachtingen en het feit dat hier een parkeerplaats was gepland waarbij men beperkt de grond in hoeft alleen de verdachte objecten tot een diepte van 40 cm-mv benaderd.

Tijdens de benaderingen is naar voren gekomen dat er een loopgraaf van noord (monument) naar zuid (voetbalveld) door het werkgebied liep. In deze loopgraaf zijn diverse CE, zoals pantzerfausten en rookgranaten, en andere WO2-gerelateerde materialen gesignaleerd. Daarnaast zijn in de loopgraaf de volgende objecten aangetroffen en als schroot afgevoerd:

- onderstel MG41 veldmitrailleur;
- stukken prikkeldraad;
- gasmaskerhouder;
- veldfles;
- niet nader geïdentificeerde stukken schroot.

De explosieven zijn op een andere locatie tot ontploffing gebracht.

4.3.3. CONCLUSIE

Voor zover mogelijk was zijn alle verdachte objecten benaderd. Een deel van het plangebied kon echter niet gedetecteerd worden in verband met de aanwezigheid van kabels en leidingen. Dit is te zien op de vrijgavetekening in het vrijgaverapport (Saricon, 16S035-PVO-01, 24 augustus 2016).

Er is nog wel een aantal belangrijke aandachtspunten:

- De loopgraaf is alleen binnen de werkgrenzen ontgraven. De loopgraaf loopt echter nog verder door, ten noorden richting het monument en ten zuiden richting het voetbalveld. De kans dat er in deze onderdelen nog explosieven aangetroffen kunnen worden is zeer groot.
- Eén van de Pantzerfausten is aangetroffen tegen een PVC-buis (mogelijk riolering) aan. De kabel- en leidingstrook tussen het onderzoeksgebied en de Houtkampweg blijft ter hoogte van de loopgraaf een zeer verdachte zone (zie vrijgavetekening).
- De strook tussen het onderzoeksgebied en de Houtkampweg is niet vrijgegeven. Vanwege de aanwezigheid van kabels en leidingen en prikkeldraad, heeft hier geen zinvolle detectie plaats kunnen vinden. Hiermee dient men bij de uitvoering van graafwerkzaamheden rekening te houden.

4.4. Water

4.4.1. ALGEMEEN

Watertoets

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die, vanuit het oogpunt van waterhuishouding, relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Doorgaans vraagt de gemeente de watertoets namens zichzelf, een particulier of ondernemer aan bij de 'waterbeheerder'. Dat is in dit geval Waterschap Vallei en Veluwe.

4.4.2. HUIDIGE SITUATIE WATERHUISHOUDING

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, waterkeringen of leggerwatergangen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneel.

De bodem ter plaatse bestaat uit zand variërend van zeer fijn tot matig grof en van zwak siltig tot matig siltig en een humeuze toplaag. De maaiveldhoogte van de Houtkampweg is circa NAP + 28,12 meter tot NAP +28,29 m ter hoogte van de planlocatie.

De gemeten grondwaterstanden in het aanliggende plan Weversteeg variëren tussen NAP +25,2 m en NAP +25,7 m. De grondwaterstanden in Weversteeg zijn representatief voor de grondwaterstanden ter plaatse van de planlocatie. Ten opzichte van het maaiveld is de grondwaterstand 2,5 tot 3,0 m onder maaiveld. Er is gemeten in de periode dat de grondwaterstanden gemiddeld tot laag zijn. In de winterperiode zal de grondwaterstand naar verwachting een halve meter hoger zijn (en dus dichterbij het maaiveld). De infiltratiemogelijkheden van de bodem is goed, er zijn geen verstoringen in de bodemlagen aangetroffen. De doorlatendheid van de bodem is minimaal 2 tot 6 m/dag in de onverzadigde zone. Deze doorlatendheid is representatief voor zandgrond met een humeuze toplaag.

Parallel aan de Hoenderloseweg, ten noorden van de planlocatie, ligt een tertiaire watergang, die niet in verbinding staat met andere oppervlaktewateren (waarschijnlijk een zaksloot).

4.4.3. TOEKOMSTIGE SITUATIE WATERHUISHOUDING

Conform het beleid van de gemeente Ede dient bij een nieuwe ontwikkeling een gescheiden stelsel te worden aangelegd waarbij het hemelwater gescheiden wordt afgevoerd van het vuilwater. Gezien de lage grondwaterstanden is het niet noodzakelijk om de locaties te draineren.

Aangezien nieuw verhard oppervlak wordt gerealiseerd op particulier terrein moet op elke afzonderlijke kavel 20 millimeter berging worden gerealiseerd ten opzichte van het verharde oppervlak per kavel. Vanuit de bergingsvoorziening kan het hemelwater infiltreren in de bodem. De relatief lage grondwaterstanden, afwezigheid van storende lagen en goede doorlatendheid maakt de locaties geschikt hiervoor. De bergingsvoorziening mag een overloop hebben op het gemeentelijk infiltratieriool dat in de openbare weg ligt, zodat in geval van hevige regenval het overtollige regenwater naar het gemeentelijk stelsel afgevoerd kan worden.

Het huishoudelijk afvalwater kan worden afgevoerd naar het gemeentelijk vuilwaterriool in de openbare weg.

4.4.4. CONCLUSIE

Met het aanleggen van particuliere infiltratievoorzieningen met een inhoud van 20 mm ten opzichte van het verharde oppervlak per kavel en het aansluiten van de infiltratievoorziening en het huishoudelijk afvalwater van de kavels op het gemeentelijk gescheiden riool in de openbare weg vormt het aspect Water geen belemmering voor dit plan.

4.5. Ecologie

4.5.1. 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) en voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

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.

4.5.1.1. Onderdeel soortenbescherming

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).

4.5.1.2. Onderdeel 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 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

instandhoudingsdoelstellingen 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.

4.5.1.3. *Onderdeel 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.

4.5.2. **GELDERSE NATUURNETWERK (GNN)**

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, in Gelderland is dit het Gelderse Natuur Netwerk (GNN). De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke omgevingsvisies en verordeningen.

4.5.3. **RESULTATEN**

4.5.3.1. *Onderdeel soortenbescherming*

Flora

Beschermde soorten ontbreken op de planlocatie waardoor geen schade aan deze soorten te verwachten is en geen nader onderzoek of een ontheffing noodzakelijk is.

Vogels

Door de ontwikkelingen zijn geen negatieve effecten te verwachten zijn op vogelsoorten uit categorie 1-5. Hierdoor is geen nader onderzoek en zijn geen compenserende maatregelen noodzakelijk. Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen maatregelen noodzakelijk zijn om te voorkomen dat door de werkzaamheden broedende vogels worden verstoord. Dit dient door een ter zake kundig ecooloog te worden beoordeeld.

Herpetofauna en vissen

Er zijn geen zwaar beschermde vissen en amfibieën binnen het plangebied te verwachten. Hierdoor is voor deze soortgroepen geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk. Ten aanzien van de zwaar beschermde hazelworm is een nadere afweging noodzakelijk indien werkzaamheden in de houtsingels rondom het plangebied worden uitgevoerd. Indien de bodem en strooisellaag in deze singels niet wordt geroerd, is geen nadere afweging of onderzoek noodzakelijk.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste rust – of verblijfplaatsen van soorten uit deze groep aanwezig. Doordat vaste verblijfplaatsen ontbreken en er geen negatieve effecten te verwachten zijn op zwaar beschermde soorten, is geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk.

Vleermuizen

Voor vleermuizen is geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk, mits rekening wordt gehouden met het verlichtingsaspect; onder andere het versterken van de bestaande houtsingel. De houtsingel aan de zuidzijde van het plangebied en is een essentiële vliegroute voor de vleermuizen laatvlieger en gewone dwergvleermuis. Voor het aspect verlichting wordt een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Ongewervelden

Voor de groep ongewervelden zijn geen nadere maatregelen noodzakelijk.

4.5.3.2. Onderdeel gebiedsbescherming

Er zijn - naast stikstofdepositie (zie hierna) geen negatieve effecten op kwalificerende habitattypen en kwalificerende soorten van De Veluwe te verwachten. Hierdoor is geen nader onderzoek of nadere afweging noodzakelijk. Een nadere uitwerking hiervan is toegelicht in de uitgevoerde voortoets door Ecochore.

Stikstof

Het meest dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Veluwe op ongeveer 125 meter ten oosten van het plangebied.



Fig 9. Ligging t.o.v. Natura2000-gebied de Veluwe

Invloeden (ook van buitenaf) mogen de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden niet in gevaar brengen. De aard van de werkzaamheden, de korte afstand tot het Natura 2000 gebied en de hoeveelheid stikstofgevoelige habitats leiden er toe dat negatieve effecten van (stikstof)emissie niet op voorhand zijn uitgesloten. Er zijn daarom Aeriusberekeningen (zie bijlage 3 en 4) uitgevoerd voor de sloop/aanlegfase en de gebruiksfase van deze ontwikkeling.

Uit deze berekeningen bleek dat er depositiewaarde hoger dan 0,00 mol/ha/jr te verwachten is. Door de initiatiefnemer is hierop een vergunning Wet natuurbescherming aangevraagd via het stikstofregistratiesysteem (SSRS). De aanvraag is ontvankelijk verklaard en geregistreerd onder zaaknummer 2020-004639. Op 8 oktober 2020 heeft de provincie besloten de vergunning op grond van de Wet natuurbescherming ten behoeve van het project te verlenen. Hiermee is voldoende aangetoond dat er voor het aspect stikstof geen beperkingen te verwachten zijn. De natuurvergunning met bovenstaand kenmerk wordt één op één gekoppeld aan de planregels behorend bij het bestemmingsplan voor de ontwikkeling (zie artikel 10, sub g).

4.5.3.3. *Onderdeel houtopstanden*

Het onderdeel houtopstanden is niet van toepassing aangezien het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Otterlo.

4.5.3.4. *Gelderse Natuurnetwerk (GNN)*

De werkzaamheden vallen buiten de strikte begrenzings van GNN en GO. De werkzaamheden voor bouw van de woningen, een kas en een bedrijfswoning, zijn van (zeer) tijdelijke aard. Door de ontwikkeling is geen sprake van een ruimteclaim en is er geen sprake van externe invloeden doordat er nauwelijks tot geen verandering plaatsvindt in depositie, grondgebruik, geluid en dergelijke.

Gezien het bovenstaande kan redelijkerwijs worden gesteld dat de voorgenomen werkzaamheden geen negatieve invloed hebben op de GNN en GO. Hierdoor is geen nadere afweging noodzakelijk.

4.5.4. **CONCLUSIE**

Er zijn geen belemmeringen van uit de Wet Natuurbescherming mits bovenstaande randvoorwaarden in acht worden genomen.

4.6. **Archeologie**

4.6.1. **REGELGEVING EN BELEID**

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.

4.6.2. **SITUATIE PLANGEBIED**

Vanuit archeologisch opzicht is het perceel in twee deelgebieden te verdelen. Het (westelijk) deel waar de bouw van drie woningen gepland (perceel B-2846) en het (oostelijk) deel waar de bedrijfswoning met orangerie komt.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is in 2016 een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat in het westelijk deel een tankgracht uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig is, alsmede enkele solitair gelegen sporen uit de prehistorie. In de oostelijke helft is een historische erflocatie aangetroffen.

Op grond van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek is het westelijk deel vanuit archeologisch oogpunt vrijgegeven. Voor dit gedeelte geldt dat geen behoudenswaardige archeologische resten zijn aangetroffen (zie evaluatierapport van het onderzoek). Archeologisch onderzoek in het kader van de bouw van de drie woningen is dus niet noodzakelijk.

Het oostelijk deel is archeologisch waardevol gebleken en dient behouden te blijven (in of ex situ). Bij de realisatie van de nabijgelegen parkeerplaats is door de initiatiefnemer de keuze om de archeologische waarden in situ (in de bodem) te behouden. Dit houdt concreet in dat het maaiveld

niet dieper dan 50 cm mag worden verstoord. Dat had ook consequenties voor het oostelijke gedeelte van het plangebied. Aangezien het oostelijk deel en de parkeerplaats vermoedelijk bij elkaar horende sporen bevatten, is het niet mogelijk om een deel in situ te behouden, en een deel op te graven. De sporen in het oostelijke deel moeten dus ook in situ behouden blijven. Nu op dit gedeelte van het perceel geen ontwikkeling plaatsvindt, is een bijzondere archeologische aanduiding niet aan de orde.

4.6.3. CONCLUSIE

Het plan is uitvoerbaar vanuit het oogpunt van archeologie. Voor de realisatie van de drie woningen volgt geen beperking vanuit archeologisch oogpunt.

4.7. Cultuurhistorie

4.7.1. SITUATIE PLANGEBIED

I. Ontwikkelingsgeschiedenis plangebied

De oudste geschreven bron over Otterlo reikt terug tot 855, het jaar waarin lokale goederen aan de abdij Werden in Duitsland werden geschonken. Vermoedelijk was de nederzetting al eerder bewoond. Otterlo ontstond op het Veluwe dekzandgebied en ontwikkelde zich tot een esdorp aan de kruising van de belangrijke handelswegen Ede – Apeldoorn en Arnhem – Harderwijk. Naast Otterlo was lange tijd ook de naam Aanstoot in gebruik, verwijzend naar de gelijknamige herberg aan de doorgaande route. Het kerspel Otterlo lag in het schoutambt Ede en kende tot 1800 slechts een geringe groei. Tussen 1812 en 1818 was het dorp een zelfstandige gemeente met een eigen burgemeester. Daarna ging Otterlo weer op in de gemeente Ede. Vóór de grote brand van 1899 telde Otterlo slechts twaalf woningen. De dorpsbebouwing bleef tot de Tweede Wereldoorlog grotendeels geconcentreerd langs het tracé Edeseweg – Dorpsstraat – Houtkampweg. Onderstaand detail van de chromotopografische kaart uit 1872 laat het tracé zien. Tevens is ook de thans nog aanwezige algemene begraafplaats al zichtbaar. Op het terrein waar de beoogde woningen gepland zijn, is nooit bebouwing geweest. De gronden zijn in het verleden in gebruik geweest als bouwland en vormden onderdeel van de eng.



Fig 9. Topografische kaart 1872 met in geel het plangebied aangeduid (bron: www.topotijdreis.nl)

Vanaf het midden van de negentiende eeuw ontwikkelde de Veluwe zich langzaam tot de recreatieve trekpleister die het nu is. Aanvankelijk ging het om een relatief kleine groep welgestelde binnenlandse reizigers die de rust, de ruimte en de ongerepte natuur opzochten. Zij reisden hoofdzakelijk met de trein, tram, koets, fiets of te voet. De toenemende mobiliteit vormde een goede voedingsbodem voor het ontluikende toerisme. De reizigers verbleven in herbergen en pensions. 'Het houden van pension' was tot halverwege de twintigste eeuw een interessante bijverdienste voor de agrarische dorpsbewoners. Nabij de kruising Dorpsstraat / Houtkampweg stond aan de Houtkampweg 1 te Otterlo omstreeks 1930 "Budding's Creosootoliebeits- en verf fabriek met woning. Daarna is het gebouw van bestemming veranderd en werd het pension "De Punt." Sinds 1970 staat daar hotel/restaurant "De Sterrenberg".

II. Cultuurhistorische waarden

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen gebouwen of objecten die beschermd zijn als rijksmonument of gemeentelijk monument.

Karakteristieke panden

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen beeldbepalende of karakteristieke panden.

Historisch-ruimtelijke structuren

De Houtkampweg wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart (zie afbeelding) aangeduid als weg die vóór 1832 werd aangelegd. Deze historisch ruimtelijke structuur heeft een hoge cultuurhistorische waarde. De historische kavelgrenzen aan de zuidzijde van het plangebied hebben een positieve cultuurhistorische waarde. Ten opzichte van de situatie rond 1832 (kadastraal minuutplan) is de oriëntatie en ligging van deze kavelgrenzen ongewijzigd gebleven. Langs deze historische kavelgrenzen staat opgaande beplanting.



Fig 10. Cultuurhistorische Waardenkaart – deelkaart 'Cultuurlandschappen, landschapselementen en immaterieel erfgoed' geprojecteerd op actuele luchtfoto. De Houtkampweg is aangeduid als 'weg, voor 1832' (paarse lijn). Ten zuiden ligt de historische kavelgrens (oranje lijn) voorzien van groenstructuur en ten noorden van het plangebied ligt de algemene begraafplaats.

4.7.2. CONCLUSIE

Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen geen significant negatieve effecten heeft voor de aanwezige cultuurhistorische waarden. De historische kavelgrenzen in de vorm van groenstructuur aan de zuidzijde van het plangebied blijven gehandhaafd.

4.8. Geluid

4.8.1. 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). 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 woningen in de zone van een verkeersweg een beschermingsniveau van 48 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. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB.

4.8.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

Binnen de locatie aan de Houtkampweg worden geluidsgevoelige bestemmingen (3 woningen) mogelijk gemaakt. De invloed van de Houtkampweg is vanwege de beperkte verkeersintensiteit en de afstand tot het plangebied verwaarloosbaar en kan zonder verder kwantitatief onderzoek geconcludeerd worden dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen voor de Houtkampweg voldaan wordt aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder.

4.8.3. CONCLUSIE

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen binnen de locatie.

4.9. Luchtkwaliteit

4.9.1. 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 (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.

4.9.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. De ontwikkeling van de locatie aan de Houtkampweg valt ruimschoots binnen deze NIBM-grens. 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 de locatie.

4.9.3. CONCLUSIE

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen binnen de planlocatie.

4.10. Milieuzonering

4.10.1. TOETSINGSKADER

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal milieuaspecten per milieucategorie een indicatieve afstand aangegeven die aangehouden wordt voor beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid gevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en vice versa. Middels nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

4.10.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

Binnen de locatie aan de Houtkampweg worden geluidsgevoelige bestemmingen (3 woningen) mogelijk gemaakt. In de directe omgeving van het plangebied ligt ook een aantal bedrijfsmatige functies, te weten:

bedrijf/functie	adres	bestaand/nieuw	SBI-code	milieu-categorie	grootste richtafstand
Hotel De Sterrenberg	Houtkampweg 1	bestaand	5510	1	10 meter
MFD	Sportlaan	nieuw	94991/931A	max. 3.1	50 meter
Begraafplaats	Pothovenlaan	bestaand	96031/2	1	10 meter

4.10.3. CONCLUSIE

Geconcludeerd wordt dat de bestaande en potentiële bedrijfsmatige functies in de omgeving van het plangebied geen belemmering vormen het realiseren van de woningen binnen de locatie Houtkampweg.

4.11. Verkeer en parkeren

4.11.1. REGELGEVING EN BELEID

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' en de nota 'Parkeernormering gemeente Ede'. 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). Bij een ruimtelijk besluit wordt beoordeeld of door de nieuwe ontwikkeling mag de verkeersveiligheid niet negatief worden beïnvloed.

4.11.2. SITUATIE PLANGEBIED

4.11.2.1. Gemotoriseerd verkeer

Otterlo wordt ontsloten door twee gebiedsontsluitingswegen, te weten de provinciale wegen N310 en N304. Deze wegen maken deel uit van het regionale wegennetwerk en sluiten aan op het omringende rijkswegennetwerk. De overige wegen in Otterlo zijn aangewezen als erftoegangsweg. Dit geldt ook voor de wegen in het plangebied. De locatie Weversteeg is gelegen binnen de bebouwde kom. Hier geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Het plangebied wordt via bestaande infrastructuur, namelijk de Dorpsstraat/Houtkampweg ontsloten. Via de Dorpsstraat en Hoenderloseweg zijn de N310 en N304 bereikbaar.

4.11.2.2. Fietsverkeer

Binnen 30 km/u gebieden zijn fietspaden niet gebruikelijk. Vandaar dat er langs de Dorpsstraat geen fietsvoorzieningen liggen. Langs de Houtkampweg en Hoenderloseweg liggen wel fietsvoorzieningen (buiten de bebouwde kom) omdat daar veel fietsers gebruik van maken en de snelheden van het gemotoriseerde verkeer hoger liggen.

4.11.2.3. Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde halteplaatsen zijn de halte Begraafplaats en halte Onderlangs, beiden gelegen op minder dan 500 meter van de ontwikkellocaties. Vanaf deze locaties is een verbinding met het regionale transferpunt, gelegen op de kruising N310/N304 aanwezig. Dit is ook goed per fiets bereikbaar. Vanaf dit transferpunt is Otterlo per bus verbonden met Arnhem, Ede, Amersfoort en Barneveld. Aangezien Otterlo voor een kleine kern relatief goed met openbaar vervoer ontsloten is, vormt de ontwikkeling van het plan geen aanleiding voor intensivering van de busverbinding.

4.11.2.4. Verkeersgeneratie

Voor drie woningen zullen er circa 21 vervoersbewegingen per dag extra zijn op de Dorpsstraat. Dat is een aantal dat op de Dorpsstraat prima verwerkt kan worden.

4.11.2.5. Parkeren

Parkeren zal grotendeels op eigen terrein opgevangen worden. Daarmee voldoet men aan de nota parkeernormering.

4.11.3. CONCLUSIE

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4.12. Kabels en leidingen

De kabels en leidingen op het perceel zijn in kaart gebracht via een Klic-melding. Waar nodig worden kabel- en leidingtracés aangepast aan de nieuwe infrastructuur.

4.13. Externe veiligheid

4.13.1. INLEIDING

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 invloedsgebieden 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. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

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.

4.13.2. WETTELIJK KADER

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

Met betrekking tot buisleidingen wordt het wettelijk kader gevormd door het Besluit externe veiligheid buisleidingen dat op 1 januari 2011 in werking is getreden.

Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is op 1 april 2015 de Wet basisnet in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Dit besluit schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Het basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd.

Op 9 juli 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Ede de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de gemeente Ede om wil gaan met het aspect externe veiligheid en de verantwoording van het groepsrisico.

4.13.3. BESCHOUWING PLANGEBIED

In de directe omgeving van het plangebied liggen volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen risicobronnen.

4.13.4. CONCLUSIE

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen binnen de planlocatie.

4.14. Veiligheid

4.14.1. BELEID/REGELGEVING

In de *Wet veiligheidsregio's*, met het daarbij horende *Besluit veiligheidsregio's*, worden eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is.

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.

4.14.2. BEREIKBAARHEID

Voor wat betreft de bereikbaarheid wordt voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Wij zien daarom geen aanleiding om hieraan aanvullende voorwaarden te stellen.

4.14.3. OPKOMSTTIJD

In de Wet veiligheidsregio's worden eisen gesteld aan de opkomsttijden van de brandweer. Deze zijn als norm vastgelegd in het bijbehorende Besluit. De opkomsttijd is de totale tijd die verstrijkt vanaf het moment dat de brandweer gealarmeerd wordt tot het moment dat de brandweer bij het betreffende adres arriveert. De maximale opkomsttijd is gerelateerd aan de gebruiksfunctie.

De werkelijke opkomsttijd van de brandweer valt in dit geval binnen de norm zoals die in het Besluit veiligheidsregio's is vastgelegd. Daarom zijn er geen aanvullende voorwaarden noodzakelijk.

4.14.4. CONCLUSIE

Het aspect veiligheid vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.15. Energie

De gemeente hanteert sinds enkele jaren voor nieuwbouwlocaties geen bovenwettelijke energieprestatie-eisen meer. Dit heeft te maken met de aanscherping van de wettelijke EPC (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in het (rijks-)Bouwbesluit (meest recent per 1 januari 2015). Door deze aanscherping kreeg de ambitie van de gemeente om een 10% scherpere EPC te realiseren steeds minder betekenis.

Wel hebben burgemeester en wethouders in juli 2017 besloten dat nieuwe woningen in de gemeente niet meer op het aardgasnet zullen worden aangesloten.

De gemeente Ede wil voorbereid zijn op de toekomst. Wereldwijd en ook in ons land is afgesproken dat er op termijn geen toekomst meer is voor fossiele energie, zoals aardgas. Verbranding van aardgas draagt namelijk bij aan de opwarming van de aarde. Bovendien raakt ons Nederlandse aardgas op en leidt onze gaswinning tot aardbevingsschade in Groningen.

Uiterlijk in 2050 willen we alle woningen in ons land van het aardgasnet hebben losgekoppeld. Daarom wil de gemeente nu geen nieuwe woningen meer (laten) bouwen met aardgas. Want dan zijn we aan het dweilen met de kraan open. Woningen worden gebouwd voor een periode van minimaal 80 jaar. Daarom kiezen we nu voor een energiesysteem in de woning dat toekomstbestendig is.

Duurzame energiesystemen zijn in voldoende mate beschikbaar. Bijvoorbeeld kan gekozen worden voor woningen met een warmtepomp, met gebruikmaking van omgevingswarmte (bodem of lucht). Het gaat hier om bewezen technieken, die bovendien betaalbaar zijn. De keuze ten aanzien van het duurzame energiesysteem laat de gemeente over aan de partijen die gaan bouwen.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 Wro) geldt voor gemeenten een verplichting om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien dit bestemmingsplan functies als benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk maakt. Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant etc.) verhalen. Op de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen geldt een uitzondering op het moment dat de gemeente de kosten van de grondexploitatie op een andere manier kan verhalen.

Artikel 6.2.1 van het Bro luidt als volgt:

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wro, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- de bouw van één of meer woningen;*
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;*
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;*
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;*
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;*
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.*

Het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van één van bovenstaande categorieën, namelijk de bouw van één of meer woningen. Daarmee is het opstellen van een exploitatieplan in beginsel noodzakelijk.

Uitzondering op deze regel zijn onder andere die gevallen waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is (artikel 6.12, tweede lid, Wro). Hieronder valt ook de situatie waarbij de kosten zich beperken tot uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen (artikel 6.2.1a, onder c, Besluit omgevingsrecht)

In het onderhavige geval zijn er kosten voor de inrichting van de openbare ruimte aan de orde. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarin het kostenverhaal voor deze kostenposten verzekerd is. In diezelfde overeenkomst is tevens het planschaderisico doorgelegd aan de initiatiefnemer. Hiermee is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief. De gronden waarop de planvorming plaatsvindt zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Met de ontwikkeling van de drie woningen wordt voldoende opbrengst gegenereerd om de kosten van het project te dragen. Het betreft een bedrijf met een gezonde financiële situatie, zodat er geen reden is om te twijfelen aan de economische uitvoerbaarheid van het plan.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. De gemeente Ede hecht in dat kader aan burgerparticipatie en een volledige informatieverstrekking bij planvorming.

De initiatiefnemer heeft vooruitlopend op de ontwerpfase contact gehad met een aantal direct omwonenden. Daarbij is het plan gepresenteerd. Er is daarbij niet gebleken van overwegende bezwaren ten aanzien van het plan. Het vormt een afronding van de dorpsrand, en sluit goed aan op de bestaande (bebouwde) omgeving.

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. Zoals in de Nota van zienswijzen is beschreven, geven deze geen aanleiding om het standpunt ten aanzien van de ontwikkeling te wijzigen.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Dit hoofdstuk vormt de uitleg bij de juridische regeling (de digitale verbeelding en de regels) van het bestemmingsplan.

6.2. Plansystematiek

6.2.1. UITGANGSPUNTEN

Bij het opstellen van de regeling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Vormgeving en inrichting

- de wettelijke standaarden (SVBP2012);
- het zoveel mogelijk weergeven van informatie op de verbeelding;
- het zoveel eenvoudig en duidelijk mogelijk opstellen van de regels.

6.2.2. ENKELBESTEMMINGEN EN DUBBELBESTEMMINGEN

In het bestemmingsplan zijn hoofdzakelijk enkelbestemmingen opgenomen zoals; Tuin, Groen, en Wonen.

6.3. Uitleg van de regels

6.3.1. HOOFDSTUK 1 ALGEMENE REGELS

Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan voorkomen worden in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Voor ondergeschikte bouwdelen (zoals luifels en overstekende daken) geldt een specifieke regeling. Deze worden namelijk niet meeberekend zolang de overschrijding maximaal 1 meter bedraagt.

Ook is expliciet bepaald dat ondergrondse ruimten worden meegerekend in het maximaal te bebouwen oppervlak, op het moment dat deze niet onder een gebouw zijn gelegen.

6.3.2. HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Groen

De bestemming Groen geldt voor de strook grond waar de toekomstige aansluiting met het Weversteeggebied over loopt. Hier zijn voetpaden toegestaan.

Tuin

Het voor-, zij- en het achterste gedeelte van het achtererfgebied bij de woningen hebben de bestemming Tuin. Op deze gronden kan het erf worden ingericht. Bebouwing is in principe niet toegestaan. Uiteraard is bebouwing in de vorm van erfafscheidingen wel toegestaan. Parkeren op deze gronden, voor zover gelegen voor de voorgevel van de woning, is niet wenselijk en om die reden expliciet uitgesloten.

Wonen

Omdat het een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan betreft is enige flexibiliteit bij de inrichting wenselijk. In het plan zijn ruime vlakken voor woningbouw opgenomen. Binnen de aangeduide

bouwvlakken kunnen woningen van een voorgeschreven maat (footprint) worden gerealiseerd. Hiermee wordt een bepaalde mate van flexibiliteit voor de plaatsing van de hoofdgebouwen gerealiseerd, terwijl de maat wel tot een maximum beperkt wordt. Verder dienen de gebouwen in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd, of maximaal 5 meter daarachter. De drie woningen moeten - qua ligging van de voorgevel - verspringen ten opzichte van elkaar.

Uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden opgericht (tot bepaalde maatvoeringen).

Dubbelbestemming Waarde - Ecologie

De dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' is opgenomen om de aanwezige ecologische waarden te beschermen. Meer specifiek wordt een bestaande foerageerroute van vleermuizen mee beschermd. Aan de dubbelbestemming is tevens een voorwaardelijke verplichting verbonden, welke concrete (en permanente) randvoorwaarden verbindt aan het gebruik van omliggende gronden. Deze randvoorwaarden hebben betrekking op de bebouwing en belichting rond de ecologisch waardevolle strook.

6.3.3. HOOFDSTUK 3 OVERIGE REGELS

Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen voor de dakhelling. Eveneens is een bepaling opgenomen waarmee het bevoegd gezag kan afwijken.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn gebruiksregels opgenomen ten aanzien van bebouwde en onbebouwde gronden voor alle opgenomen bestemmingen in het plan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen kan worden afgeweken van de bestemmingsregeling. Hiertoe kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen. Dit betreft de bevoegdheid om:

- af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages;
- bouwgrenzen te overschrijden;
- nutsvoorzieningen toe te staan, in grotere afmetingen dan reeds direct toegestaan;
- de bouwhoogte van bepaalde bouwwerken te verhogen tot 5 m of 6 m, bijvoorbeeld voor kunstwerken;
- de bouwhoogte te overschrijden ten behoeve van bijvoorbeeld luchtkokers;
- het gebruik van bijgebouwen voor mantelzorg toe te staan.

Algemene wijzigingsregels

De wijzigingsregel in dit plan betreft de overschrijding van de bestemmingsgrenzen. De overschrijding mag maximaal 3 m bedragen, terwijl de overschrijding niet mag leiden tot een vergroting van meer dan 10% van betreffende bestemmingsvlak.

Daarnaast bevat dit plan de bevoegdheid om bouwgrenzen, tevens bestemmingsgrenzen, te overschrijden. Hiervoor gelden dezelfde afmetingen als in voorgaande alinea benoemd.

Een procedureregulering voor een wijzigingsplan is niet in dit plan opgenomen, omdat de Wro verplicht de procedure voorschrijft. Kort gezegd komt dit erop neer dat het ontwerpbesluit 6 weken ter inzage ligt en belanghebbenden gedurende deze termijn een zienswijze kunnen indienen. Er geldt een aantal voorwaarden ten aanzien van de bekendmaking en publicatie van de besluiten.

6.3.4. HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEL

Overgangsrecht

Het overgangsrecht ziet zowel op bouwwerken als op gebruik die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn, c.q. bestaat. Gedurende de werking van dit bestemmingsplan is het toegestaan bouwwerken die legaal zijn gebouwd, of nog kunnen worden gebouwd, in stand te houden en ook gedeeltelijk te vernieuwen (mits de maatvoering en locatie ongewijzigd blijft). Ook het legale gebruik van de gronden en bouwwerken zoals dit bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mag worden voortgezet, mits dit gebruik na inwerkingtreding van het plan niet meer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het gebruik is alleen toegestaan indien hierdoor de strijd met de nieuwe bestemming wordt verkleind. De bescherming van het overgangsrecht zoals hierboven beschreven vervalt op het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden wordt vastgesteld.

Slotregel

Deze regel benoemt op welke wijze naar de regels van dit bestemmingsplan dient te worden verwezen.

7. Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

7.1. Procedure van stedenbouwkundig plan naar ontwerp

Er geldt geen wettelijke plicht tot inspraak. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling heeft de gemeente Ede in haar inspraakverordening geregeld in welke gevallen zij toch de burgers de mogelijkheid wenst te geven om inspraak op een voorontwerp-bestemmingsplan te kunnen geven.

Gelet op de omvang van het plan is ervoor gekozen om direct een ontwerpbestemmingsplan te publiceren. Het overleg met de directe omgeving is door de initiatiefnemer gevoerd.

In januari 2018 is het (voorlopige) plan inclusief toelichting voorgelegd aan de provincie in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening).

7.2. Zienswijzen en vaststelling

Het bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Ten aanzien van dit ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. Een deel van de gronden leidde tot de conclusie dat de stikstofonderbouwing - gelet op de uitspraak van de Raad van State van april 2019 - niet toereikend was.

Het plan is hierop aangepast. Er is een natuurvergunning verkregen voor de realisatie van 3 woningen. Deze is 1-op-1 ingepast in de planregels. De bedrijfswoning en orangerie zijn uit het plan gehaald. Met deze wijziging ontstaat een plan voor de realisatie van drie woningen dat aan de ruimtelijke en wettelijke uitgangspunten voldoet. Andere wijzigingen van het plan zijn, naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen, niet aan de orde.

8. Handhaving

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de voorschriften van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd.

8.1. Handhaving in 3 fasen

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

- handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind;
- bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;
- als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

8.2. Handhavingsprocedure

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats:

1. nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
2. via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
3. via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld de overtreding is in strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.