

Toelichting



Bestemmingsplan 'Otterlo, recreatiewoningen bosgebied Koeweg'

Juni 2023
Versie: Ontwerp
NL.IMRO.0228.BP2022AGBG0030-0201

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing	4
1.3. Geldend bestemmingsplan	5
1.4. Leeswijzer	5
2. HET PLAN	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Nieuwe situatie	7
3. BELEIDSKADER	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Regionaal beleid	12
3.4 Gemeentelijk beleid	13
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Milieueffectrapportage	16
4.3 Milieuzonering	16
4.4 Ecologie/natuur	16
4.5 Water	18
4.6 Bodem	19
4.7 Archeologie	20
4.8 Cultuurhistorie	20
4.9 Verkeer en parkeren	21
4.10 Geluid (Wegverkeerslawaai/Wet geluidhinder)	21
4.11 Luchtkwaliteit	22
4.12 Externe veiligheid	23
4.13 Brandveiligheid	23

4.14 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen	24
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	26
5.1 Kostenverhaal.....	26
5.2 Financiële haalbaarheid	26
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	27
6.1 Inleiding	27
6.2 Inleidende bepalingen	27
6.3 Bestemmingsbepalingen	27
6.4 Algemene regels.....	27
6.5 Overgangs- en slotbepalingen	28
7. HANDHAVING	29
7.1 Handhaving in 3 fasen.....	29
7.2 Handhavingsprocedure	29
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	30
8.1 Vooroverleg	30
8.2 Omgevingsdialoog.....	30
8.3 Zienswijzen.....	30
BIJLAGEN	31

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Ede zijn er diverse locaties waar sprake is van een zogenaamd '2^e huisjes park'. Dit zijn clusters van recreatiewoningen die niet bedrijfsmatig hoeven te worden geëxploiteerd en daardoor overwegend worden gebruikt als 2^e huisje. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de recreatiewoningen in het bosgebied aan de Koeweg in Otterlo. Het betreft een gebied van ca. 1,6 hectare met 10 recreatiewoningen.

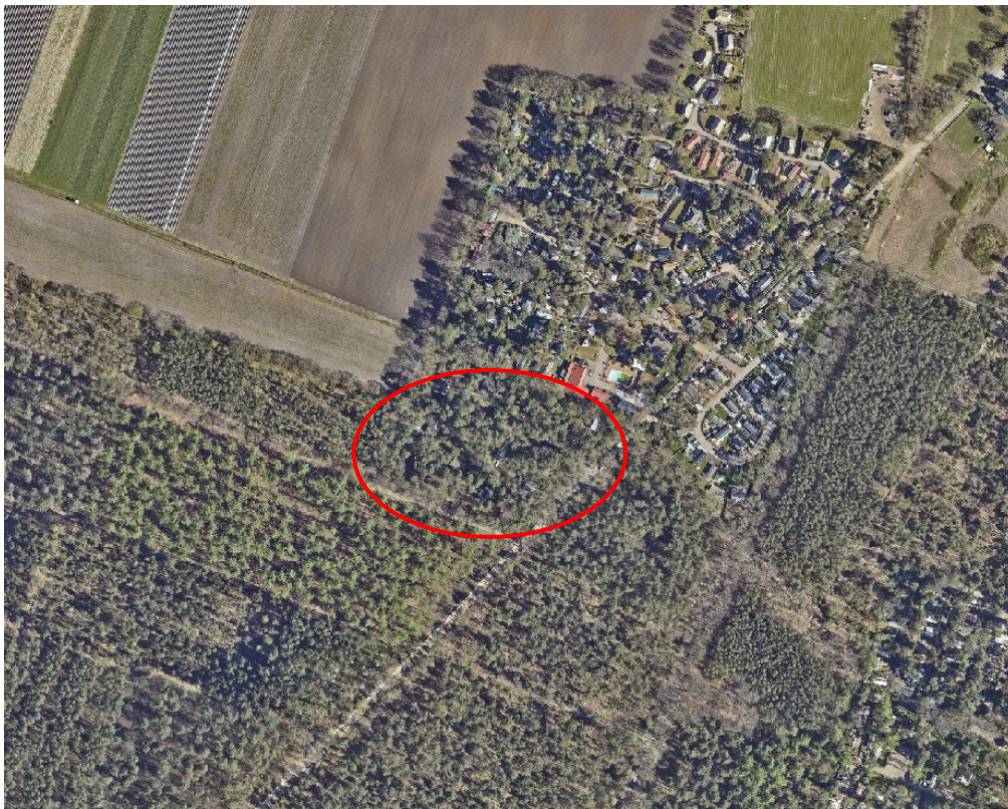
De gemeente Ede is eigenaar van de locatie en geeft de percelen voor de recreatiewoningen uit via erfpacht. Het geldende bestemmingsplan voor het gebied stamt uit 2008 en is daarmee verouderd.

De pachters trekken samen op in de vorm van een coöperatieve vereniging (CV Otterlo). Op basis van gesprekken met het bestuur is gebleken dat een actualisatie van het bestemmingsplan wenselijk is. Een actueel bestemmingsplan draagt bij aan een duidelijker kader voor vergunningverlening en handhaving, oudere bestemmingsplannen willen nog wel eens ruimte laten voor interpretatie. Voor het geldende bestemmingsplan voor de recreatiewoningen aan de Koeweg geldt dat ook, omdat sprake is van een analoog bestemmingsplan. Een digitaal bestemmingsplan biedt (door de betere kwaliteit van de verbeelding) meer duidelijkheid, bijvoorbeeld over bouw- en perceelgrenzen. Ook binnen het ruimtelijk spoor van het project Vitale Vakantieparken wordt belang gehecht aan het hebben of opstellen van een adequaat en actueel ruimtelijk kader.

Daarnaast is er sprake van een beperkte toename in ruimtebehoefte. Dit nieuwe bestemmingsplan biedt hiervoor, onder voorwaarden, een passende regeling.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied bestaat uit alle 10 recreatiewoningen en omliggende gronden in het bosgebied aan de Koeweg. Op onderstaande verbeelding is het gebied indicatief omcirkeld:



Afbeelding 1.1: Indicatieve ligging plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Koeweg (oostzijde) en recreatiepark de Heidekamp (noordzijde). Ten noordoosten bevinden zich agrarische gronden. Voor het overige wordt het gebied

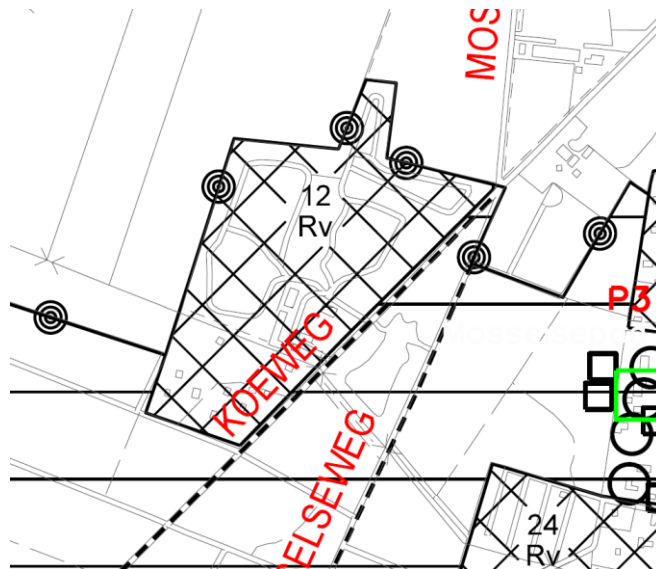
omringend door bosgebied. De bosgebieden rond het plangebied maken tevens onderdeel uit van Natura 2000 gebied Veluwe.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt oorspronkelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe' (vastgesteld op 23 februari 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 oktober 1995). Nadien is dat bestemmingsplan op onderdelen herzien in het bestemmingsplan 'Artikel 30-herziening Natuurgebied Veluwe van de gemeente Ede' (vastgesteld op 19 december 2002 en goedgekeurd door GS op 26 augustus 2003).

In 2008 is dat plan opnieuw herzien voor alle recreatieterreinen in Ede, waaronder de recreatiewoningen aan de Koeweg. Hierdoor is het bestemmingsplan 'Partiële herziening Natuurgebied Veluwe: herziening recreatieterreinen' het geldende bestemmingsplan voor het plangebied.

In het geldende bestemmingsplan zijn de recreatiewoningen bestemd als een gebied voor recreatieve voorzieningen. Opvallend is dat de recreatiewoningen aan de Koeweg in het geldende bestemmingsplan onderdeel uitmaken van het bestemmingsvlak van recreatiepark De Heidekamp. Omdat de recreatiewoningen aan de Koeweg echter niet verbonden zijn aan de de Heidekamp, betreft dit een fout. Met dit nieuwe bestemmingsplan krijgen de 10 recreatiewoningen een eigen bestemming en wordt de genoemde fout hersteld.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan

1.4. Leeswijzer

Het vervolg van deze toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt eerst nader ingegaan op het voorgenomen plan. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van de relevante beleidskaders opgenomen. In hoofdstuk 4 komen diverse omgevingsaspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het plangebied. De economische aspecten worden behandeld in hoofdstuk 5 en in hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de juridische planopzet. Hoofdstuk 7 gaat in op de handhaving van het bestemmingsplan, waarna in hoofdstuk 8 wordt afgesloten met een toelichting op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (vooroverleg, participatie en zienswijzenprocedure).

2. Het plan

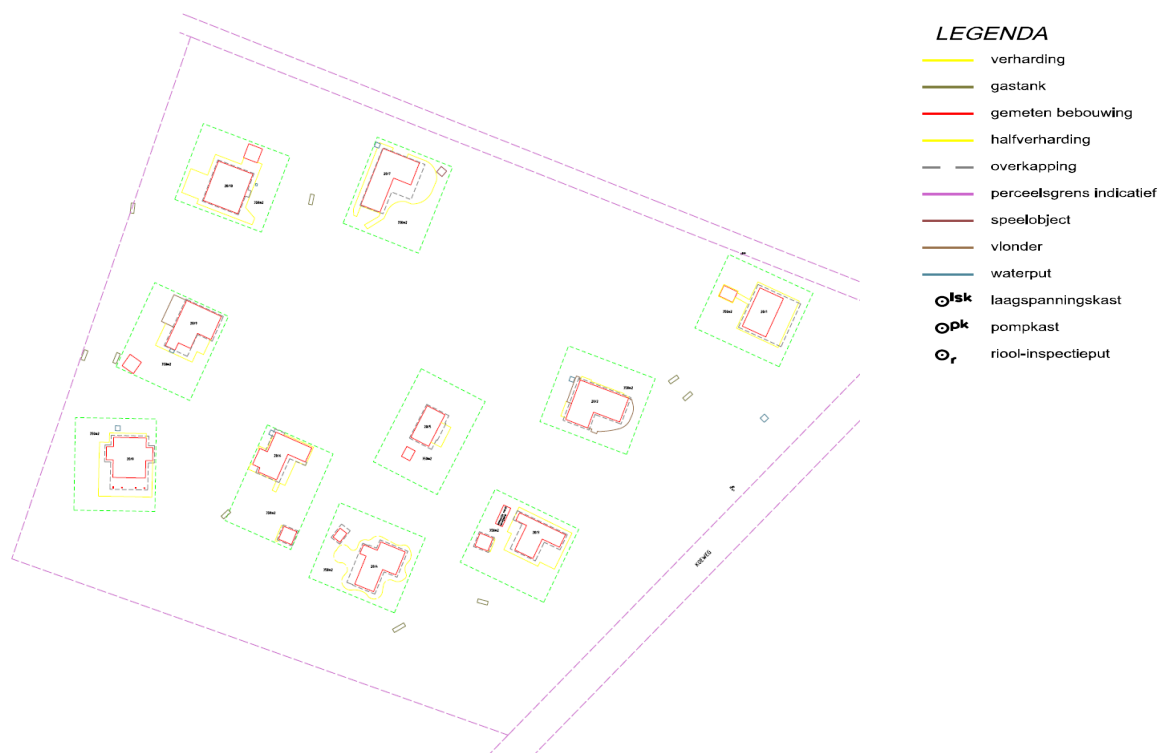
2.1 Bestaande situatie

Zoals reeds benoemd in de inleiding, is het plangebied in gebruik als '2^e huisjes park'. De 10 recreatiewoningen in het gebied maken onderdeel uit van een bosrijke omgeving ten zuidoosten van de kern Otterlo.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) vanuit zuidelijke richting

De bestaande huisjes bevinden zich verspreid over het gebied. In het kader van de actualisatie van dit bestemmingsplan zijn alle huisjes en erfpachtpercelen ingemeten. Op onderstaande afbeelding is dit inzichtelijk gemaakt.



Afbeelding 2.2: Ligging huisjes en bijbehorende percelen

2.2 Nieuwe situatie

Uit gesprekken met bestuursleden van de CV Otterlo is gebleken dat de wens bestaat om de bestaande situatie en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk te behouden. Er is waardering voor de rust en de bosrijke inrichting van het gebied, dit dient uiteraard behouden te blijven. Het bestuur heeft dit ook uitgewerkt in een parkplan.

In het parkplan is als missie geformuleerd om zoveel mogelijk mensen (eigenaren en huurders) te laten genieten van de natuurbeleving in een kleinschalige, intieme en rustieke setting. De strategie hierbij is om het bos ook daadwerkelijk het bos te laten blijven. Prioriteit ligt bij kwalitatief recreëren door mensen die natuurbeleving het belangrijkste vinden. De huisjes moeten, net als nu, opgaan in het bos.

Wel is er een brede wens om de bebouwingsmogelijkheden licht te laten toenemen. Hiervoor worden de volgende redenen genoemd:

- Er is behoefte aan meer stallingsmogelijkheden, bijvoorbeeld voor (elektrische) fietsen of scootmobielen.
- Verduurzaming van de recreatiewoningen leidt tot meer ruimtebeslag voor technische installaties.
- Het toegankelijk maken van de huisjes voor mensen met een beperking kent ook een ruimtevraag.

Op basis van het bovenstaande zijn de volgende uitgangspunten bepaald voor het nieuwe bestemmingsplan:

Uitgangspunten bebouwing

- Positie recreatiewoningen vastleggen op bestaande plek. Alleen met maatwerk kan, met afwijkingsvergunning, herbouw plaatsvinden op een andere plek binnen het erfpachtperceel.
- Vergroting van het toegestaan bebouwd oppervlak per perceel van 75 m² naar 85 m², dit betreft de totale oppervlakte van de recreatiewoning en een eventueel bijgebouw.
- Een bijgebouw moet in beginsel aan de recreatiewoning vast worden gebouwd. Alleen met maatwerk kan, met afwijkingsvergunning, een losstaand bijgebouw tot maximaal 10 m² worden toegestaan. Bijvoorbeeld in de situatie waarbij een aanbouw om bouwkundige redenen of vanwege de indeling van het perceel of de recreatiewoning niet mogelijk is.
- Het vergroten van de goothoogte van 3 meter naar 3,5 meter.
- Het behouden van de nokhoogte op 6 meter.
- Geen andere bouwwerken toestaan, dus o.a. geen schuttingen, jacuzzi's/zwembaden, vlaggenmasten en ondergrondse bouwwerken.

Door de verruimde oppervlakte en goothoogte 'bij recht' toe te staan wordt ingespeeld op eerdergenoemde redenen voor extra ruimtebehoefte. Tevens voorkomt dit, in tegenstelling tot een afwijkingsregeling, een extra beoordeling per geval op nut en noodzaak. Een algemene onderbouwing van de regeling volstaat.

Voor herbouw van een woning op een andere plek, of het bouwen van een losstaand bijgebouw, wordt wel een afwijkingsregeling voorgesteld. Dit omdat deze ontwikkelingen eerder van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke kwaliteit en/of belangen van omliggende bewoners. Met een afwijkingsregeling kan dit per geval zorgvuldig worden beoordeeld.

Uitgangspunten gebruik van gronden en bebouwing

De gebruiksregels in het bestemmingsplan vragen geen grote wijzigingen. Dit betekent o.a. het behoud van een expliciet verbod op permanente bewoning, splitsing en het (recreatief) bewonen van aanbouwen/bijgebouwen. Er is, net als in de huidige situatie, geen sprake van een verplichting tot bedrijfsmatige exploitatie.

Bovenstaande uitgangspunten zijn vertaald in de planregels en verbeelding.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving en geldt tot de invoering van de Omgevingswet als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt vrijwel geheel de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van circa 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. Ook maakt de NOVI ruimte voor maatwerk in de regio en een gebiedsgerichte aanpak. Vier prioriteiten staan centraal:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer sturing en richting vanuit het Rijk. De opgaven rond wonen, klimaat, energie, circulaire economie, verkeer en vervoer en landbouw zijn zo groot en ingewikkeld dat meer sturing vanuit het Rijk gevraagd wordt. Bijvoorbeeld bij ontwikkellocaties voor woningbouw in stedelijk netwerk Nederland, door het sturen op clustering van logistieke functies en door functies beter af te stemmen op natuur en landschap. Zo kan het Rijk samen met andere partijen gebiedsgericht tot juiste keuzes en een integrale aanpak komen.

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- De transitie van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit;
- De transitie naar een circulaire economie met behoud van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op de verstedelijking in samenhang met bereikbaarheid en wordt het potentieel van heel Nederland benut. Woningbouw wordt versneld met oog voor omgevingskwaliteit;
- Concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en daarmee behoud van openheid van het landschap;
- Op termijn herindeling van het landelijk gebied in goed evenwicht met natuur en landschap en werken aan de omslag naar de kringlooplandbouw.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Het doel van het Barro is dat een aantal

projecten die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat om de volgende projecten: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Per 1 juli 2016 zijn er nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling raakt niet aan de nationale belangen en bepalingen uit het Barro.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van het nut en de noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6 Bro als volgt omschreven:

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.

Planspecifiek

Er is sprake van het actualiseren van een bestemmingsplan, waarbij geen ingrijpende nieuwe ontwikkelingen mogen worden gemaakt. De laddertoets is daarom niet aan de orde.

3.1.3 Nationaal landschap

Het Rijk heeft de meest unieke of kenmerkende landschappen aangewezen als Nationaal Landschap. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk. De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven in een bijlage van het SVIR. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun structuurvisies en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit.

Planspecifiek

Het plangebied valt binnen het Nationaal Landschap Veluwe. In paragraaf 3.2 wordt daar verder op ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 1 maart 2019 in werking getreden. In de omgevingsvisie worden de zeven ambities van de provincie Gelderland beschreven.

De zeven ambities die beschreven zijn:

- Energietransitie;
- Klimaatadaptatie;
- Circulaire economie;

- Biodiversiteit;
- Bereikbaarheid;
- Vestigingsklimaat en
- Woon- en leefomgeving.

Planspecifiek

Deze omgevingsvisie bevat voor de voorgestelde bestemmingsplanwijziging met betrekking tot deze ontwikkeling geen directe aanknopingspunten voor toetsing.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 21 december 2022 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

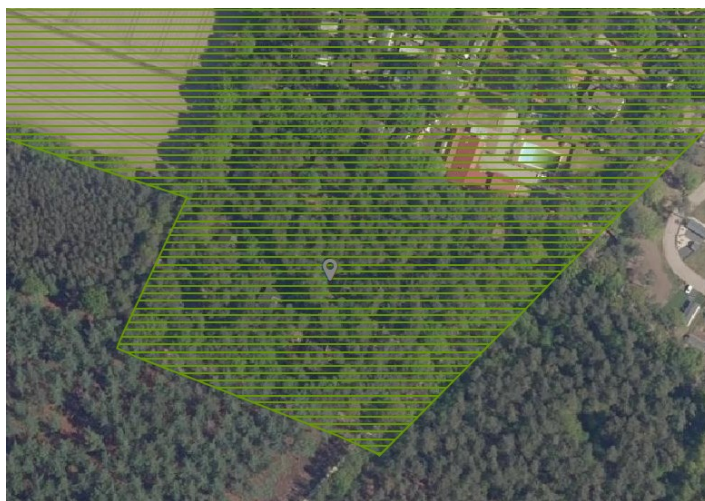
De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Planspecifiek

Voor de beoogde ontwikkeling is een toetsing nodig aan de provinciale regels voor natuur en landschap. Het plangebied maakt onderdeel uit van Nationaal Landschap Veluwe.

Nationaal Landschap

Het plangebied valt binnen de grenzen van Nationaal Landschap Veluwe. Op onderstaande afbeelding is de begrenzing van het Nationaal Landschap weergegeven:



Afbeelding 3.1: Begrenzing Nationaal Landschap (groen gearceerd)

In artikel 2.56 van de Omgevingsverordening is het volgende opgenomen inzake de bescherming van Nationale Landschappen:

Artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap)

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de

kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen, niet aantasten.

2. In afwijking van het eerste lid zijn activiteiten die deze kernkwaliteiten aantasten alleen mogelijk als:

a. er geen reële alternatieven zijn;

b. er sprake is van redenen van groot openbaar belang;

c. compenserende maatregelen plaatsvinden ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen.

Uit dit artikel en bijbehorende toelichting volgt dat in beginsel wordt voldaan aan de Omgevingsverordening indien er geen aantasting van kernkwaliteiten plaatsvindt.

De locatie is gelegen binnen het deelgebied 'Veluwemassief'. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Veluwe binnen dit deelgebied zijn de volgende:

1. De groene long van Nederland.
2. Stuwwal met grootschalige afwisseling van open heide, gesloten bos, uitgestrekt open stuifzand en vennen, agrarische enclaves.
3. Rijk aan aardkundige kwaliteiten (vooral het reliëf).
4. Afwezigheid van oppervlaktewater met uitzondering van de vennen en enkele beken.
5. Weinig bebouwing.
6. Karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle open essen op de flanken.
7. Een 'antropogene' leegte van nu met een schatkamer van cultuurwaarden van toen: landgoederen, grafheuvels, boerderijen et cetera.
8. Rijke variatie aan (cultuurhistorisch bepaalde) soorten bos: van zeer oude loofboscomplexen tot rechtlijnig verkaveld productiebos en recent ontwikkeld 'oerbos' met begrazers.
9. Rust, ruimte, donkerte.

Gelet op de ontwikkelingen binnen het plangebied kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling de bovenstaande kernkwaliteiten niet aantast. Een actueel bestemmingsplan draagt er juist aan bij dat de kernkwaliteiten beter kunnen worden beschermd door duidelijkere regels. De toename in bebouwingsmogelijkheden is daarnaast zodanig beperkt dat het gebruik van het gebied niet geïntensiveerd kan worden.

Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone

Het plangebied grenst aan de oost-, zuid- en westzijde direct aan het Gelders Natuurnetwerk (tevens Natura 2000 gebied Veluwe). Omdat het Gelders Natuurnetwerk geen externe werking heeft, hoeven effecten op het Gelders Natuurnetwerk niet te worden getoetst in het kader van de provinciaal beleid. Omdat het Gelders Natuurnetwerk samenvalt met het Natura 2000 gebied heeft indirect echter alsnog een toetsing plaatsgevonden. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van deze toelichting.



Afbeelding 3.2: Ligging plangebied t.o.v. GNN (donkergroen) en GO (lichtgroen)

3.3 Regionaal beleid

3.3.1. Programma Vitale Vakantieparken

In het programma Vitale Vakantieparken werken sinds 2013 gemeenten, provincie, recreatie-ondernemers en vele andere partijen samen. De samenwerking is erop gericht om de Veluwe één van belangrijkste vakantiebestemmingen van Nederland te laten zijn. Daarvoor is het nodig om de kwaliteit en het aanbod van verblijfsrecreatie te versterken.

Om ondernemers en gemeenten te ondersteunen bij het verzilveren van (nu nog onbenutte) kansen is een zogenaamde 'kansenkaart' ontwikkeld. De kansenkaart voor de verblijfsrecreatie beschrijft welke (combinaties van) locaties, marktsegmenten en type bedrijven de komende decennia naar verwachting kansrijk zijn in de regio. De kansenkaart is daarmee een hulpmiddel voor het gesprek tussen overheden en ondernemers. De kansenkaart beschrijft het streefbeeld dat de samenwerkende partijen voor ogen hebben voor de verblijfsrecreatiesector. Een belangrijk onderdeel hierin is dat bedrijven in 2030 -meer dan nu- marktgericht ondernemen op basis van een duurzame, bedrijfsmatige exploitatie. Gemeenten kunnen de kansenkaart gebruiken als onderlegger voor hun ruimtelijk-economisch beleid. Ook kunnen zij de kansenkaart gebruiken in de dialoog met ondernemers voor de aanpak 'één park, één plan'.

Alleen met een kwalitatief goed en divers aanbod aan vakantieparken kan de Veluwe blijven concurreren met andere populaire binnenlandse vakantiebestemmingen. In 2030 bestaat de sector uit circa 150 sterke, ondernemende bedrijven (op dit moment zijn er 280 parken). Deze bedrijven worden gerund door ketens of krachtige coöperaties die marktgericht werken: er is sprake van sterk ondernemerschap, met een duidelijke klant- en belevingsoriëntatie. Meer dan nu zijn zij gericht op nieuwe (internationale) doelgroepen.

De bedrijven zijn aangesloten op de kwaliteiten van de omgeving. Er zijn minder kampeerplaatsen; deze hebben plaatsgemaakt voor innovatieve en authentieke verhuuraccommodaties. De gasten hebben behoefte aan ontspanning, privacy, goede service en een gevarieerde beleving van de streek. Zij hechten veel belang aan attracties, sport en uitgaan. In de vitale verblijfsrecreatiesector van 2030 ligt 'elk bedrijf op de juiste plaats' en sluit het profiel aan op de kracht van de omgeving. Elk bedrijf heeft een duidelijke positionering gekozen. Die is gebaseerd op de kwaliteit van voorzieningen, het al dan niet aanbieden van activiteiten en de waarden die het bedrijf uitdraagt. Ieder park vertelt zijn eigen verhaal en daarmee is het aanbod aan vakantieparken in de Noord-Veluwe een boeiend mozaïek.

In 2013 hebben een aantal gemeenten op de Noord-Veluwe, met ondersteuning van de provincie Gelderland, het programma Vitale Vakantieparken opgezet. Inmiddels is het programma flink uitgebreid; 11 gemeenten op de Veluwe, de provincie Gelderland en vele andere partijen pakken gezamenlijk de verschillende vraagstukken aan die spelen op bijna 500 recreatieparken, met als doel om de recreatieve koppositie van de Veluwe te versterken. Enerzijds door duurzame en toekomstbestendige recreatieparken te creëren en anderzijds door (voormalige) recreatieparken zonder recreatief toekomstperspectief te transformeren naar duurzame andere functies. In 2019 heeft een herijking van het programma plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in een nieuw Programmaplan Vitale Vakantieparken 2019 - 2022. Eén van de geschetste opgaven is het ontwikkelen van oplossingen voor het vraagstuk van niet-recreatief gebruik van de recreatieparken.

Planspecifiek

Als '2^e huisjes park' hebben de recreatiewoningen aan de Koeweg een bijzondere positie in het aanbod aan verblijfsrecreatie. Het actualiseren van het bestemmingsplan sluit in ieder geval goed aan bij het principe van 'Eén park, één plan' doordat de planregels (waar mogelijk en redelijk) specifiek zijn afgestemd op de wensen van de pachters. Dit uiteraard binnen de kaders die nodig zijn voor het behouden van de kernmerkende kwaliteiten van het gebied. Mogelijkheden voor maatwerk zijn geïntegreerd in de afwijkingsregels. Hierdoor ontstaat een toekomstbestendige regeling die tevens de ruimtelijke kwaliteit goed waarborgt.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Ruimtelijk Ontwikkelingskader recreatieparken

In het Ruimtelijk Ontwikkelingskader Recreatieparken (vastgesteld december 2019) geeft de gemeente Ede aan wat zij wil doen om recreatieparken vitaal te houden, en/of te helpen bij het vitaal worden.

Onder vitaal vakantiepark wordt verstaan:

“aantrekkelijke, innovatieve, veilige, leefbare, en duurzame terreinen met recreatiebungalows en/of andere accommodaties voor verblijfsrecreatie, waar het aanbod aan accommodaties en andere voorzieningen goed aansluit op de vraag van recreanten. Bebouwing en voorzieningen op vitale vakantieparken zijn in goede staat en dienen voor verblijfsrecreatie.”

De gemeente Ede heeft een belangrijk aandeel in de verblijfsrecreatie op de Veluwe. De sterke punten zijn de Veluwse identiteit: dit zijn natuur, landschap en cultuurhistorie. Recreatie en toerisme kunnen bijdragen aan het beleefbaar maken en versterken van deze identiteit. De gemeente Ede hanteert de Veluwse identiteit als vertrekpunt voor het ruimtelijk beleid. Dit is namelijk de reden waarom de recreant de Edese vakantieparken weet te vinden. Om te komen tot een duurzame en sterk recreatieve sector is het zuinig en zorgvuldig omgaan met het gebied een 'must': *“Door te beschermen en te versterken, kun je blijven benutten”*.

Het ruimtelijk beleid heeft een tweeledige insteek:

- 1) versterken van natuur, landschap en cultuurhistorie, en
- 2) ruimte voor vakantieparken om vitaal te blijven of te worden.

Het beleid kent een aantal uitgangspunten:

1 park, 1 plan (Niet elk park is gelijk - maatwerk)

De parken hebben ieder hun eigen karakter, kleur, mogelijkheden of bedreigingen. Binnen de regionale Vitaliteitsopgave wordt dit vaak geduid als 'één park, één plan' om aan te geven dat er geen pasklare oplossing is die geldt voor alle recreatieparken. De toestand van een park laat zich niet labelen, en is van veel variabelen afhankelijk en kan snel omslaan. Dit betekent dat voor elk park een eigen bestemmingsplan wordt opgesteld.

Zorgvuldig gebruik van de schaarse, waardevolle ruimte

Het bestaande park mag niet worden vergeten als het om een uitbreiding gaat. Wat is daar nodig om binnen de bestaande contour tot een kwaliteitsverbetering te komen? Het gaat hier om beheersen, verbeteren, het toevoegen van kwaliteit, en afscheid nemen van het oude door in te zetten op vernieuwing en/of verbetering.

Fysieke uitbreiding in fasen, kleinschalig en aanvullend van aard ('ladder denken')

Ingezet wordt op verbetering van de aanwezige toestand, en het verhogen van de attractiviteit en weerbaarheid van 'de bestaande voorraad'. Een terughoudende houding met betrekking tot (grootschalige) fysieke uitbreidingen past hierbij. Dit vergt van de ondernemer een bepaalde inspanning om vooral te kijken naar zijn bestaande parkdelen om daar de verbeteringen te zoeken. De grootte van het park zegt niets over de duurzaamheid ervan. De maat en schaal, de inpasbaarheid op de omgeving zijn belangrijke zaken.

Innovatie en ruimte om te experimenteren

Het snel en goed in kunnen spelen op trends en nieuwe ontwikkelingen kan bijdragen aan verbetering en versterking van het recreatief aanbod. Een rijke schakering aan diverse vormen van recreatieve verblijfsaccommodatie draagt bij aan de aantrekkelijkheid van het gebied en maakt de branche in de breedte sterker. Inzetten op meer diversiteit; onderscheidend en concurrerend aanbod. Meer mogelijkheden in functies en activiteiten op het park passend bij de hoofdfunctie die bijdragen aan de vitaliteit van een vakantiepark.

Toekomstbestendigheid: een duurzaam levensvatbaar vakantiepark

Probleemsituaties voor de toekomst moeten worden voorkomen. De wijze van exploitatie (in de vorm van uitpolding) vormt een potentieel risico op het moment dat de parkeigenaar of de verhuur-organisatie uitstapt. Versnippering van eigendom vergoot de kans op permanente bewoning als dit aan de voorkant niet goed geregeld is. Ook strijdig gebruik moet voorkomen worden. Het voorschrijven van een bedrijfsmatige verhuur en een moderne gebruiksbepaling gericht tegen permanente bewoning zijn zaken die in de nieuwe bestemmingsplannen geregeld worden.

Transformatie: stoppers/omschakelen

Op de Veluwe, maar ook in Ede, is voor een aantal parken terugkeer naar een duurzame recreatieve bestemming op de langere termijn niet meer mogelijk. Andere functies dan recreatie komen dan wellicht in beeld. Het omschakelen zal een geleidelijk proces zijn; het is niet op voorhand te voorspellen op welke locaties dit precies het geval zal zijn en wanneer. Binnen het Regionale programma Vitale vakantieparken is dit onderkend: transformatie is één van de opgaven die voortkomt uit het ruimtelijke spoor van het Programma Vitale Vakantieparken.

Planspecifiek

Zie de voorgaande paragraaf over het programma Vitale Vakantieparken.

3.4.2 Structuurvisie Ede Buitengebied

Op 29 september 2011 heeft de raad van de gemeente Ede de 'Structuurvisie Buitengebied Ede' 'Ruimte voor Kwaliteit' vastgesteld. In de Structuurvisie Buitengebied Ede zet de gemeente Ede de koers uit voor het buitengebied tot 2030.

Het uitgestrekte buitengebied van Ede kent grote tegenpolen. Aan de ene kant de Veluwe: een natuurgebied van (inter)nationale allure. Aan de andere kant het intensief gebruikte agrarische landschap van de Vallei. In het midden Ede–stad; een knooppunt van bedrijvigheid en grootschalige infrastructuur. De stad en het landschap zijn in beweging. De dynamiek lijkt soms te botsen met de wens tot behoud en verbetering van het leefmilieu van mens, dier en plant. Met de Structuurvisie Buitengebied wil de gemeente Ede ruimte geven aan de dynamiek van het buitengebied. De gemeente Ede wil daarbij sturen op ruimtelijke kwaliteit. De visie biedt een langetermijnvisie voor het buitengebied van Ede, met richtinggevende beleidsuitspraken voor de op te stellen bestemmingsplannen en ander ruimtelijk beleid. Daarnaast zet het plan concrete uitvoeringslijnen uit voor de korte en middellange termijn.

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan nieuwe kwaliteit van het buitengebied van Ede; zowel op ruimtelijk/fysiek, economisch als op sociaal/maatschappelijk niveau. De visie op het buitengebied van Ede is gericht op de volgende vier beleidsdoelen:

- Een integrale ontwikkelingsgerichte aanpak. De ontwikkeling dient zich te richten op sterke economische dragers en een aantrekkelijke en duurzame inrichting.
- Een sterke samenhang tussen stad en land. Het buitengebied en de stedelijke samenleving vormen één geheel.
- Een sterk groen-blauw casco, dat de natuurkernen met elkaar verbindt. Het sterke groen-blauwe casco is noodzakelijk, als antwoord op de voortschrijdende uitbouw van de stedelijke gebieden van Ede en Veenendaal en de voortschrijdende dynamiek van het buitengebied.
- Een sterke eigenheid van Ede. Alle nieuwe ontwikkelingen – zowel in grootschalige ontwikkelingen als in kleinere particuliere initiatieven – dienen voort te bouwen op de huidige kenmerkende kwaliteiten van het Edese buitengebied.

Planspecifiek

Het plan maakt geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk, maar is gericht op het behouden van de bestaande situatie met marginale uitbreidingsmogelijkheden. Daarmee is het plan niet strijdig met de structuurvisie. De geboden bouw- en gebruiksmogelijkheden zorgen ervoor dat er een toekomstbestendige situatie ontstaat.

3.4.2 Programma Buitengebied

December 2016 is het Programma Buitengebied vastgesteld. De transformaties in regelgeving van het Rijk en provincie en de veranderingen die spelen in het buitengebied, vormden voor de gemeente Ede de aanleiding om een Programma Buitengebied op te stellen. Het Programma Buitengebied vormt een

eerste opstap tot vernieuwing van het beleid voor het buitengebied dat is vastgelegd in de Structuurvisie 2011.

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

Het Programma Buitengebied richt zich hiervoor op vier thema's:

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

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

Planspecifiek

Het plan maakt geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk, maar is overwegend gericht op het behouden van de bestaande situatie. De geboden bouw- en gebruiksmogelijkheden zorgen ervoor dat er een toekomstige situatie ontstaat, wat één van de doelen van het programma Buitengebied is.

3.4.3 Visie recreatie en toerisme

De Visie op Recreatie en Toerisme Veluwe 2017-2022 (vastgesteld december 2017) is een uitwerking van het Programma Buitengebied van de gemeente Ede. De aanleiding om te komen tot deze visie is het economische belang van de recreatie- en toerismesector voor de gemeente. In de Visie op Recreatie en Toerisme Veluwe 2017-2022 is het streven verwoord om te komen tot een vitaal en eigentijds aanbod met vraaggerichte, onderscheidende en toekomstbestendige recreatief-toeristische producten en bedrijven.

Planspecifiek

Het plan sluit aan bij de visie recreatie en toerisme. De geboden bouw- en gebruiksmogelijkheden zorgen ervoor dat er een toekomstbestendige situatie ontstaat, wat één van de doelen van de visie is.

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten relevante (omgevings)aspecten in beeld worden gebracht. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor onder andere de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. In onderstaande paragrafen wordt op de verschillende thema's ingegaan.

4.2 Milieueffectrapportage

Bij de voorbereiding van een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan dient op grond van verschillende kaders nagegaan te worden of voor de activiteiten die met het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld of niet.

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) regelt wanneer een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (onderdeel C) en wanneer er een m.e.r.-beoordeling aan de orde is (onderdeel D). In een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

In de situatie dat er niet wordt voldaan aan de voorwaarden in kolom 2 van onderdeel D kan het toch voorkomen dat er een MER gemaakt moet worden. In bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. In die situatie zal toch gekeken moeten worden of er eventueel een MER noodzakelijk is aan de hand van de criteria van Bijlage II van de Europese richtlijn 2001/42/EG.

Planspecifiek

Voor het plan is geen m.e.r. of (vormvrije) m.e.r. beoordeling nodig. Gelet op de aard en omvang van het plan is er geen sprake van een activiteit die voorkomt op de C of D-lijst van het Besluit m.e.r. Daarnaast kan een m.e.r. (beoordelings)plicht alsnog aan de orde zijn indien (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden niet op voorhand uit te sluiten zijn en er een passende beoordeling moet worden opgesteld. Voor dit plan is dat echter niet aan de orde (zie paragraaf 4.4).

4.3 Milieuzonering

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. Door middel van nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

Planspecifiek

Het plan leidt niet tot realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen of bestemmingen waar in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging over moet worden gemaakt. Er worden geen recreatiewoningen toegevoegd, de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie zijn in de huidige situatie reeds aanwezig. Ook zijn er geen bestaande knelpunten aanwezig uit het oogpunt van milieuzonering.

4.4 Ecologie/natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wnb worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsvisie en -verordening gebieden aangewezen ter bescherming en versterking van de ecologische structuren. Dit zijn het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszones.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in standhouden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Programma biodiversiteit

In 2019 is door het college van Ede het programma biodiversiteit vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat elke ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage moet leveren aan de versterking van de biodiversiteit.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming is relevant dat het plangebied direct grenst aan Natura 2000 gebied Veluwe. Omdat het plan in beginsel uitgaat van het behouden van de bestaande situatie zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000 gebied.

Ten aanzien van de beperkte verruiming van de bouwmogelijkheden geldt dat deze zodanig zijn, dat dit niet kan leiden tot een intensivering van het gebruik van de huisjes. Zo is het niet mogelijk een extra verdieping te realiseren. Hierdoor zijn er in de gebruiksfase geen significante effecten, zoals een toename van verkeersbewegingen, te verwachten.

Wat betreft eventuele bouwactiviteiten geldt dat het bestemmingsplan hierin niet direct voorziet. Uiteraard kan er (op termijn) in individuele gevallen sprake zijn vervangende nieuwbouw of uitbouw van een recreatiewoning. In die gevallen is een omgevingsvergunning nodig om de bouwactiviteit te kunnen uitvoeren. In relatie tot de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is daarbij relevant dat voor die aanvragen de Edese vrijstelling voor kleine particuliere bouwinitiatieven geldt, zoals vastgesteld in de collegevergadering van 22 november 2022. Gelet op de zeer geringe impact van dergelijke bouwactiviteiten is destijds besloten om o.a. voor ver- en uitbouw van woningen en voor de bouw van één woning geen stikstofonderbouw te eisen.

De ratio achter het bovenstaande is dat de kans op een stikstofbijdrage bij deze activiteiten klein is. Het eisen van een volledige berekening staat daarmee niet in verhouding met de plannen. Daar komt bij dat uit recente jurisprudentie volgt dat onder omstandigheden een zeer beperkte bijdrage in de bouwfase acceptabel wordt geacht zonder mitigerende maatregelen.

Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)
Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de uiteenzetting in paragraaf 3.2.

Soortenbescherming

Ten aanzien van soortenbescherming voorziet het bestemmingsplan niet direct in sloop of aanpassing van bestaande gebouwen. Indien sloop of verbouw plaatsvindt, zal in dit kader moeten worden beoordeeld of er sprake is/kan zijn van verstoring van soorten. Ook zijn er geen wijzigingen in het gebruik van het plangebied, waardoor er in die zin ook geen sprake kan zijn van extra verstoring. Er is daarom geen reden om aan te nemen dat dit aspect aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.

Programma biodiversiteit

Ter bevordering van de biodiversiteit is in de planregels de verplichting opgenomen dat bij vergunningplichtige bouwactiviteiten moet worden voldaan aan het beleid voor natuurinclusief bouwen. Daarmee is de verbetering van de biodiversiteit geborgd en wordt voldaan aan het puntensysteem van de gemeente Ede.

4.5 Water

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan. Concreet zijn de watertoets en het gemeentelijk waterbeleid van toepassing op het plan.

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 en Vasthouden, bergen en afvoeren.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

1. de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
2. de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Waterbeleid Ede

Het gemeentelijk waterbeleid staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022, Verbindend water. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei & Veluwe. 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

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceeleigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. 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

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen. Percelen die, gerekend vanaf de kadastrale perceelsgrens, op 40 m van de gemeentelijke riolering liggen zijn verplicht aan te sluiten. Percelen die op een grotere afstand liggen moeten een individuele zuiveringsvoorziening (IBA) aanleggen, die voldoet aan de wettelijke eisen vastgelegd in het Besluit lozing afvalwater huishoudens en de bijbehorende Regeling lozing afvalwater huishoudens. Op basis van doelmatigheid kan hier in bepaalde gevallen van afgeweken worden.

Planspecifiek

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, watergangen of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied. Wel is er sprake van een grondwaterfluctuatietoneel. Bij nieuwbouwplannen moet hiermee rekening worden gehouden.

Het hemelwater mag niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater. Dit moet namelijk pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak, waar in dit plan geen sprake van is.

4.6 Bodem

Sinds 1 januari 2008 is in het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) vastgelegd hoe we in Nederland omgaan met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Bij de verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik.

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. In de 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 19 juni 2018. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

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

Planspecifiek

Er vindt geen wijziging in bestemming en gebruik plaats t.o.v. de bestaande situatie. Daarom is nader bodemonderzoek niet nodig.

4.7 Archeologie

In 2018 is de erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede! Erfgoedbeleid gemeente Ede 2018' door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota is het integrale erfgoedbeleid van de gemeente vastgelegd, waar archeologie een onderdeel van uit maakt. In de erfgoednota zijn de wettelijke kaders uit de Erfgoedwet uit 2016 verwerkt. Wat betreft archeologie zijn de wettelijke kaders in de Erfgoedwet niet wezenlijk veranderd. Het gemeentelijk archeologiebeleid zoals vastgesteld in de archeologienota uit 2012 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' blijft daarom van kracht.

De archeologienota uit 2012 stoelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijzigingen heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota uit 2012 is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

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

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. In het kader van het bestemmingsplan is geen nader archeologisch onderzoek of beschermende regeling nodig.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

4.8 Cultuurhistorie

Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Hieronder 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.

Planspecifiek

Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4, waar sprake is van een lage betekenis geldt.

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



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

Afbeelding 4.3: Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

Omdat het bestemmingsplan overwegend conserverend van aard is, vormen cultuurhistorische aspecten in beginsel geen belemmering voor het plan. Ook bevinden er zich geen monumenten binnen het plangebied.

4.9 Verkeer en parkeren

Uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen zoals deze zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan' (GVVP) en de nota 'Parkeernormering gemeente Ede'. Daarbij is het uitgangspunt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie. Zo wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid of verkeersafwikkeling niet negatief beïnvloed.

Planspecifiek

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de parkeerbehoefte of verkeersbewegingen, omdat de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie niet geïntensiveerd worden. Daarom is geen nader onderzoek nodig.

4.10 Geluid (Wegverkeerslawaaï/Wet geluidhinder)

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

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezonede 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 gezoneerd 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 gevallen geldt voor nieuwe situaties in de zone van een weg 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 (indien bron- en overdrachtsmaatregelen tekortschieten) gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. Hier staat dan tegenover dat de geluidsisolatie van de betreffende woning onderzocht en, indien sprake is van overschrijding van de norm voor het binnenniveau in de woning, verbeterd dient te worden. De maximale ontheffingswaarde ter plaatse van bestaande woningen bedraagt bij de aanleg van een nieuwe weg 63 dB in stedelijk gebied en 58 dB in buitenstedelijk gebied. In het geval van een reconstructie van een weg geldt een maximale ontheffingswaarde van 68 dB. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied in de zone van een bestaande weg bedraagt 53 dB.

Planspecifiek

Het plan voorziet niet in het toevoegen van geluidgevoelige bestemmingen. Toetsing aan de wet geluidhinder is daarom niet aan de orde. Ook hoeft er geen nadere afweging plaats te vinden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, de recreatiewoningen bevinden zich niet binnen een zonering in het kader van de Wgh.

4.11 Luchtkwaliteit

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

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

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

Planspecifiek

Het plan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

4.12 Externe veiligheid

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.

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.

Planspecifiek

Het plan bevindt zich in een zone met een risico op natuurbranden. Het plan leidt echter niet tot een wijziging in het aantal personen dat verblijft binnen het plangebied. Het gaat daarom om een bestaand risico. In het kader van deze planwijziging is hierdoor geen nadere afweging nodig.

4.13 Brandveiligheid

Om een veilige omgeving te creëren of te behouden is er op het gebied van fysieke veiligheid een aantal aspecten waarmee rekening gehouden moet worden.

Zo worden er eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de openbare wegen 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 in het openbare wegennet zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. In de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding worden deze eisen gesteld.

In het Gemeentelijke verkeer en vervoersplan (GVVP 2005) van de gemeente Ede worden de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede tot 2015 geformuleerd. In het GVVP zijn ook de hoofd- en subaanrijroutes voor de hulpverleningsdiensten vastgesteld.

Tevens worden er 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. De opkomsttijden zijn gesteld in de Wet veiligheidsregio's (1 oktober 2010) met het daarbij behorende Besluit veiligheidsregio's. In het Besluit zijn de tijdnormen voor de opkomsttijden vastgelegd.

Planspecifiek

Het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de brandveiligheid.

4.14 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

Magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker zijn dan 0,4 microtesla. De overheid adviseert daarom gemeenten, provincies en netbeheerders om rond die hoogspanningslijnen preventief een zone in te stellen die vrij blijft van dergelijke bebouwing. Dit geldt voor situaties waarin nieuwe gevoelige functies in de buurt van een bovengrondse hoogspanningslijn worden gebouwd of nieuwe hoogspanningslijnen bij bestaande gevoelige functies worden gerealiseerd. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) ondersteund bij het ontwikkelen van dit beleid.

Het beleid is ontwikkeld, omdat kinderen die in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen wonen mogelijk een hogere kans op leukemie hebben. Het magnetische veld zou daarvoor verantwoordelijk kunnen zijn, al is een oorzakelijk verband niet bewezen. Met het voorzorgsbeleid wil de overheid voorkomen dat het potentiële risico toeneemt.

De magneetveldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken. Ook dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld. De gemeentelijk brandweer dient te adviseren over de blus(on)mogelijkheden nabij de hoogspanningslijn. Tenslotte zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn. Een bouwplan binnen de zakelijk rechtstrook (toetsingszone netbeheerder) van de lijn dient ter toetsing voorgelegd te worden aan de netbeheerder (TenneT voor 150 kV lijnen en Liander voor 50 kV lijnen).

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

- 17,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 22,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen;
- 3 meter gemeten vanaf de buitenste kabel voor ondergrondse hoogspanningslijnen.

In de regels moet een afwijkingsbepaling voor bouwen binnen de zakelijk rechtstrook van de hoogspanningslijn opgenomen worden. Bij gebruikmaking van deze afwijking dient de netbeheerder geraadpleegd te worden.

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

- 50meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 60meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen.

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (bovengrondse) hoogspanningsleidingen aanwezig. In het plangebied komen geen andere ruimtelijke relevante kabels en leidingen voor. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1 Kostenverhaal

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bij een bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld indien er sprake is van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (zie artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening). Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant etc.) verhalen op de initiatiefnemer. Het onderhavige project betreft echter geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1, onder b van het Besluit ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Vanwege het feit dat het onderhavige bestemmingsplan invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving, kan eventueel schade op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening ontstaan. Dit wordt ook wel planschade genoemd.

Het betreft een actualisatie van het geldende bestemmingsplan met een marginale aanpassing van de bouw- en gebruiksmogelijkheden. De actualisatie vindt plaats op initiatief van de gemeente (als eigenaar en verpachter van de grond). De gemeente draagt daarom de kosten van procedure en het risico op eventuele planschade. Vanwege de marginale wijzigingen t.o.v. het geldende bestemmingsplan wordt echter geen risico op planschade voorzien.

5.2 Financiële haalbaarheid

Het plan voorziet in een geactualiseerde regeling voor de bestaande recreatiewoningen. Omdat het gaat om een bestaande situatie, is de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in het geding.

6. Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Voor het onderhavige bestemmingsplan is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 20012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. In hoofdstuk III zijn de algemene regels opgenomen, waaronder algemene bouwregels en algemene aanduidingsregels. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening kent een bestemmingsplan regels. Hierna zijn de planregels toegelicht, waarvoor een nadere toelichting noodzakelijk is.

6.2 Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren.

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de regels zijn gehanteerd. Alleen de begrippen die, in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik, nadere toelichting behoeven, zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

6.3 Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk van de regels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is kort aangegeven waarvoor deze bedoeld is.

Bos

Het gehele plangebied is aangewezen voor 'Bos'. Binnen de bestemming zijn de erfpachtpercelen en de bestaande recreatiewoningen aangeduid. De bouw en gebruiksmogelijkheden voor de aanduidingen volgen uit de planregels.

6.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen, om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouw mogelijkheden, als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Algemene bouwregels

Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande afwijkende afmetingen, afstanden en percentages. Uiteraard gaat het dan wel om legale situaties. Het opnemen van een regeling voor afwijkende bestaande maten, teneinde deze positief te bestemmen, moet voldoende transparant zijn. Een bestemmingsplan is namelijk het burgers bindende plan en moet rechtszekerheid bieden.

Ook bevatten de algemene bouwregels de bepaling over natuurinclusief bouwen.

Algemene afwijkingsregels

In dit bestemmingsplan is een algemene ontheffingsregeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

Algemene procedureregels

In deze regels is aangegeven welke procedure wordt toegepast bij toepassing van binnenplanse bevoegdheden tot afwijking of wijziging van het bestemmingsplan.

Overige regels

De overige regels bevatten bepalingen over het voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen.

6.5 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro), moet een bestemmingsplan overgangsrecht bevatten zoals verwoord in het Bro. Op basis van deze regeling mogen bestaande (legale) bouwwerken blijven staan indien dit in het voorliggende bestemmingsplan niet positief is bestemd. Ook bestaand (legaal gebruik) mag worden gecontinueerd indien dit niet mogelijk is in het voorliggende bestemmingsplan.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: 'Otterlo, recreatiewoningen bosgebied Koeweg'.

7. 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.

7.1 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.

7.2 Handhavingprocedure

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

- Nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- Via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
- 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.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Het is vrijwel niet mogelijk iedereen tevreden te stemmen: bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen kan het altijd mogelijk zijn dat één belang minder gewicht wordt toegekend dan het ander.

8.1 Vooroverleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Zoals volgt uit deze plantoelichting en het conserverende karakter van het plan, zijn er geen belangen van andere instanties in het geding. Daarom is geen vooroverleg gevoerd.

8.2 Omgevingsdialoog

Op grond van artikel 3.1.6, sub e van het Besluit ruimtelijke ordening moet de wijze worden beschreven waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Van een initiatiefnemer wordt verwacht dat hij de directe omgeving bij zijn initiatief betreft via een omgevingsdialoog. Een goede dialoog over het plan met de buurt vergroot begrip en draagvlak en haalt informatie op, zodat het plan zo goed mogelijk past in zijn omgeving. Naast draagvlak en begrip kan er ook een (kwalitatief) beter plan ontstaan door participatie met de omgeving.

Over het plan is afgestemd met bestuursleden van de CV Otterlo. De uitgangspunten van het plan zijn mede gebaseerd op het parkplan dat de CV Otterlo heeft opgesteld. Daarnaast hebben er diverse overleggen plaatsgevonden over de uitwerking van de planregels.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode kan iedereen een zienswijze indienen over het plan. In het definitieve bestemmingsplan wordt verslag gedaan van de zienswijzeprocedure.

Bijlagen

N.v.t.