

Toelichting



Bestemmingsplan 'Otterlo, Weversteeg en Onderlangs 2022'

Mei 2022
Versie: Ontwerp
NL.IMRO.0228.BP2022OTTO0001-0201

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing	4
1.3. Geldend bestemmingsplan	6
1.4. Leeswijzer	7
2. HET PLAN	8
2.1 Algemeen	8
2.2 Woningbouwprogramma	9
2.3 Programma MFD	9
2.4 Stedenbouwkundige uitgangspunten plandeel Weversteeg	9
2.5 Natuurontwikkeling plandeel Onderlangs	10
2.5 Beeldkwaliteitsplan	11
3. BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	16
3.2.2. Regionale Woonagenda 2.0, Actieprogramma Wonen 2021-2024 en woningbouwafspraken Regio Food Valley	17
3.2.3 Omgevingsverordening Gelderland	17
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Structuurvisie Otterlo	19
3.3.2 Woonvisie Ede 2030	20
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	22
4.1 Inleiding	22
4.2 Milieueffectrapportage	22
4.3 Milieuzonering	23
4.4 Ecologie/natuur	24
4.4.1 Algemeen	24
4.4.2 Gebiedsbescherming	25
4.4.3 Soortenbescherming	27
4.5 Water	29

4.6 Bodem	31
4.7 Archeologie.....	33
4.8 Cultuurhistorie	35
4.9 Verkeer en parkeren.....	36
4.10 Geluid (Wegverkeerslawaaï/Wet geluidhinder)	38
4.11 Luchtkwaliteit	39
4.12 Externe veiligheid	39
4.13 Brandveiligheid	40
4.14 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen	41
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
5.1 Kostenverhaal.....	42
5.2 Financiële haalbaarheid	42
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	43
6.1 Inleiding	43
6.2 Inleidende bepalingen	43
6.3 Bestemmingsbepalingen	43
6.4 Algemene regels.....	44
6.5 Overgangs- en slotbepalingen	45
7. HANDHAVING	46
7.1 Handhaving in 3 fasen.....	46
7.2 Handhavingsprocedure	46
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	47
8.1 Vooroverleg	47
8.2 Omgevingsdialoog.....	47
8.3 Zienswijzen	47
BIJLAGEN	48

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In Otterlo bestaat al lange tijd de wens om nieuwe woningen te realiseren in diverse categorieën. Door woningen te bouwen voor verschillende doelgroepen, kan de woningmarkt van Otterlo weer in beweging komen, wat leidt tot een betere match tussen het woningaanbod en de woningbehoefte. In 2016 is daarvoor al een eerste stap gezet met de herontwikkeling van de locatie van de voormalige houtzagerij Pluim. Aanvullend hierop bood de verplaatsing van de sportvelden van SV Otterlo naar de locatie Kastanjabos nieuwe ruimte om woningen te realiseren op de vrijkomende locaties Weversteeg en Onderlangs. Deze locaties zijn in de structuurvisie voor Otterlo (2012) reeds aangeduid als woningbouwlocaties die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan het behoud en verbetering van de leefbaarheid van het dorp.

Op 13 oktober 2016 stelde de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van de gebieden Weversteeg en Onderlangs vast. Vervolgens is in 2018 een ontwerpbestemmingsplan voor beide gebieden in procedure gebracht, dat naast woningbouw tevens voorzag in de realisatie van een nieuw Multifunctioneel Dorpshuis (MFD) op de locatie Weversteeg. Dit ter vervanging van het bestaande dorps huis en de gymzaal in het dorp. De bestemmingsplanprocedure is echter vroegtijdig beëindigd, omdat het plan gebruik maakt van ontwikkelruimte uit het landelijke Programma Aanpak Stikstof (PAS). Na vernietiging van het PAS door de Raad van State op 29 mei 2019 bleek de beoogde woningbouw in Otterlo destijds niet meer haalbaar.

Sindsdien is gewerkt aan een nieuw plan, waarbij diverse aanpassingen zijn doorgevoerd. Bij deze aanpassingen is ook rekening gehouden met ingediende zienswijzen tegen het eerdere plan. De zienswijzen richtten zich met name op de gevolgen voor de natuur en de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Onderlangs. Een intensief en constructief traject met Otterlo's Belang en met Natuurlijk Otterlo heeft begin 2021 geleid tot een intentieovereenkomst, waarbij overeenstemming is bereikt over een plan dat door alle partijen wordt gedragen.

Bovenstaand traject heeft geleid tot diverse wijzigingen ten opzichte van het eerdere plan uit 2018. De belangrijkste wijzigingen zijn de volgende:

- Er is niet langer sprake van woningbouw op de locatie Onderlangs, op deze locatie zal natuurontwikkeling plaatsvinden;
- Om negatieve gevolgen voor de natuur als gevolg van stikstofdepositie te voorkomen, is een directe koppeling gelegd met functieverandering van agrarisch bedrijf 'De Houtkamp', gelegen op Houtkampweg 7-9 in Otterlo op korte afstand van het plangebied. De Houtkamp stopt met het houden van melkvee en schakelt om naar een recreatief bedrijf. De stikstofruimte die daardoor niet langer nodig is voor de bedrijfsvoering op De Houtkamp is door de gemeente Ede aangekocht ten behoeve van woningbouw in Otterlo en de ontwikkeling van het MFD op de locatie Weversteeg. Deze stikstofruimte wordt ingezet volgens het principe van extern salderen, waarbij tenminste 30% wordt afgeroomd ten behoeve van de natuur.
- Voor de locatie Weversteeg is een geheel nieuw stedenbouwkundig plan ontwikkeld en een geoptimaliseerd/geactualiseerd woningbouwprogramma.

Om het aangepaste plan te kunnen realiseren is opnieuw een bestemmingsplanwijziging nodig. Gelet op het feit dat de eerder gestarte bestemmingsplanprocedure al lange tijd stil ligt en er sprake is van aanzienlijke wijzigingen, wordt er een geheel nieuwe bestemmingsplanprocedure doorlopen.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied bestaat overwegend uit de contouren van de voormalige sportvelden van SV Otterlo. Hieronder wordt het plangebied per planonderdeel nader beschreven.

Plandeel Weversteeg

Het gebied Weversteeg ligt aan de oostzijde van Otterlo en grenst direct aan het dorp. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich het Nationaal Park De Hoge Veluwe, tevens Natura 2000 gebied. In de huidige situatie is het gebied ingericht als sportcomplex, bestaande uit de voormalige sportvelden en een parkeerterrein. Het gebied heeft een relatief open karakter en wordt omzoomd door volwassen groenstructuren. Aan de noordkant van het plangebied bevindt zich een groenstrook en een parkeerterrein behorend bij hotel De Sterrenberg. Aan de zuidkant wordt het gebied begrensd door de Zandingsweg en een akker. In de zuidwesthoek grenst de locatie aan een klein woonwagenterrein en een bestaand speelterrein.



Afbeelding 1.1: Begrenzing plandeel 'Weversteeg'

Plandeel Onderlangs

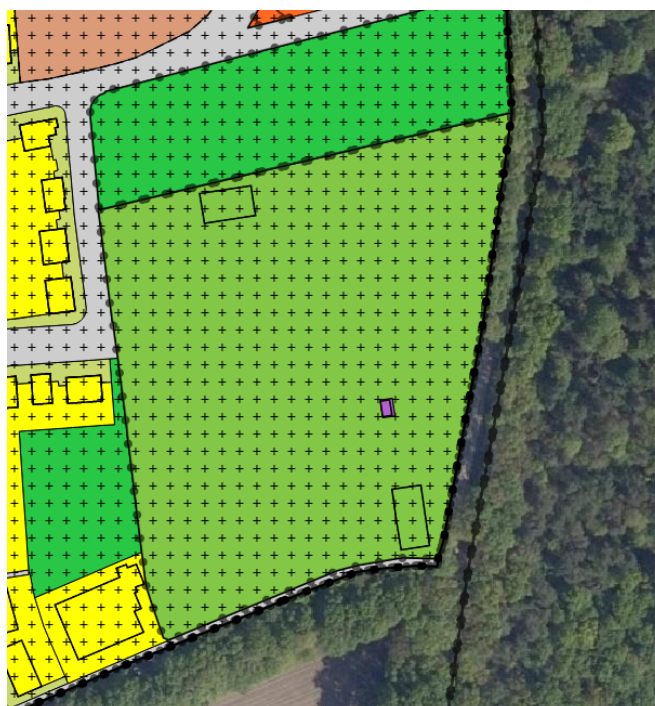
Het gebied Onderlangs is eveneens een voormalig sportterrein en wordt aan de noord- en westkant begrensd door vrijstaande woningen op royale kavels in het bos. Aan de zuid- en oostkant bevinden zich tennisbanen. Het gebied is tevens omzoomd door groenstructuren.



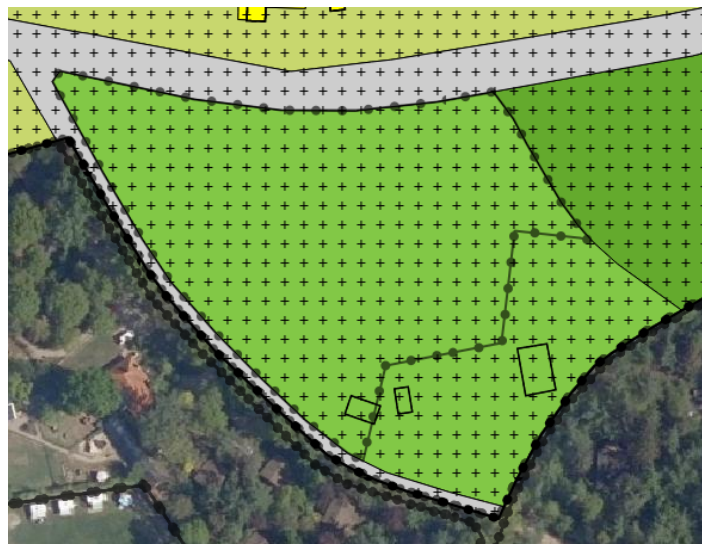
Afbeelding 1.2: Begrenzing plandeel 'Onderlangs'

1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van beide plandelen geldt het bestemmingsplan 'Otterlo', vastgesteld in 2011. Beide plandelen zijn bestemd ten behoeve van 'Sport' en hebben een dubbelbestemming 'Archeologie' ter bescherming van eventuele archeologische waarden. Op de locatie Weversteeg is tevens sprake van een klein bestemmingsvlak voor 'Bedrijf', ten behoeve van een nutsvoorziening.



Afbeelding 1.3: Uitsnede geldend bestemmingsplan plandeel 'Weversteeg'



Afbeelding 1.4: Uitsnede geldend bestemmingsplan plandeel 'Onderlangs'

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, waarna in hoofdstuk 8 wordt afgesloten met een beschrijving van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Het plan

2.1 Algemeen

Het voorgenomen plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 63 woningen en een MFD op de locatie Weversteeg en natuurontwikkeling op de locatie Onderlangs. Het stedenbouwkundig plan voor de locatie Weversteeg is hieronder weergegeven:



Afbeelding 2.1: Stedenbouwkundig plan 'Weversteeg'

Het initiële programma voor de locatie Weversteeg is als volgt opgebouwd:

- 6 twee-onder-een-kap woningen
- 9 hoekwoningen
- 12 tussenwoningen
- 8 beneden-boven woningen
- 8 rug-aan-rug woningen
- 20 appartementen (in de noordwesthoek van het plangebied)

Het nieuwe MFD is gesitueerd in de zuidwesthoek van het plangebied en kent een brutovloeroppervlakte van ca. 1.972 m², waarbij vooralsnog wordt uitgegaan van een maximale footprint van 1.700 m².

2.2 Woningbouwprogramma

Nadere informatie over het woningbouwprogramma is, in het kader van de onderbouwing van de behoefte, opgenomen in paragraaf 3.1.2 van deze toelichting.

Het plan zal gefaseerd in een periode van ca. 2 jaar worden gerealiseerd. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat in het eerste jaar de grondgebonden woningen worden gerealiseerd. In het tweede jaar worden vervolgens het appartementengebouw en het MFD ontwikkeld.

2.3 Programma MFD

Zoals reeds benoemd in de inleiding, vervangt het MFD het bestaande dorps huis en de gymzaal aan de Sportlaan in het dorp. Op de verlaatlocaties zal binnen afzienbare termijn ook woningbouw worden ontwikkeld. Omdat dit plan nog nader moet worden uitgewerkt, maakt herontwikkeling van de verlaatlocaties nog geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Wel is de herontwikkeling betrokken in de passende beoordeling in verband met mogelijke cumulatieve effecten op de natuur.

Het nieuwe MFD zal als 'huis van het dorp' beschikken over openbare ontmoetingsruimten, kook- en maaltijdvoorzieningen, ruimten voor tussen- en naschoolse opvang en huiswerkbegeleiding, spreekuur- en praktijkruimten voor (para)medische hulpverleners en sociale teams.

Ook is een multifunctionele sportruimte gepland die moet voldoen aan de eisen van de huidige tijd en multifunctioneel bruikbaar zal zijn voor het beoefenen van diverse binnensporten, bewegingsactiviteiten en gevarieerde culturele evenementen.

Programmatisch kent het MFD daarmee de volgende functies:

- Zorg en welzijn (tweedelijns);
- Sport (gymzaal);
- Cultuur (repetitie ruimte muziek, uitvoeringen in gymzaal);
- Maatschappelijk (ontmoetingsruimten voor meerdere doelgroepen, vergaderruimten);
- Ondersteunende horeca (bar, keuken).

Verder zijn uiteraard bergingen en andere ondersteunende ruimtes aanwezig in het nieuwe gebouw.

2.4 Stedenbouwkundige uitgangspunten plandeel Weversteeg

Het plangebied is gelegen op een oude eng: een verhoogde akker die door het dorp gemeenschappelijk werd gebruikt. Deze locatie ligt tegen de Veluwe aan, langs het oude verbindingslint van de Weversteeg. De locatie zelf en de omgeving kenmerken zich door bos en houtwallen om de open ruimte. Uitgangspunt is het behouden en versterken van deze houtwallen.

Ruimtelijke uitgangspunten

Weversteeg wordt ontwikkeld tot een groene wijk die een groene en ruimtelijke relatie legt tussen het dorpscentrum en de Veluwe. In de stedenbouwkundige structuur is de aansluiting op de Veluwe door het groene kader en de groene verbindingen essentieel. Wonen aan het groen staat hier voorop: de natuur is altijd merkbaar en beleefbaar.

Weversteeg vormt een overgangsgebied tussen dorp en natuur, waarin de openbare ruimte uitnodigt om te gebruiken, wandelen en fietsen. De historische houtwallen omkaderen de wijk en zijn overal in de wijk zichtbaar. De houtwallen vormen het ruimtelijk raamwerk van het plangebied, waar verbindende groenzones deze relatie ondersteunen en versterken. De bestaande groenstructuren langs de randen vormen tevens de dragers voor ecologische verbindingen in en om het plangebied, zoals een vleermuisroute.

Structuur en ligging

De bebouwing in Weversteeg heeft een kleinschalig dorps karakter. Het plangebied is in vier kwadranten verdeeld waarbij er qua beeldkwaliteit een duidelijk onderscheid te maken valt tussen de woningen en het MFD. Het westelijk plandeel heeft vanwege het programma een wat grotere maat en schaal dan het oostelijke plandeel. De centrale noord-zuid as vormt de grens tussen beide plandelen, de centrale groene oost-west as vormt de verbinding tussen de plandelen en met de rest van Otterlo.

De kopwoningen van de rijen sluiten aan bij de vormgeving en beeldkwaliteit van de bebouwing in de westelijke kwadranten en vormen samen met de representatieve zijden van de appartementen en het MFD de wanden van de ontvangstruimte van het plangebied. Samenhang is hierin essentieel. Er is hier ruimte voor accenten en/of verbijzonderingen in kapvorm.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het voor Otterlo kenmerkende, dorpse karakter is een belangrijk uitgangspunt om aan te sluiten bij de bestaande structuren: een ruime opzet, afwisselende korrelgrootte en verscheidenheid in typologie en verschijningsvorm, waarbinnen ruimtelijke en architectonische samenhang is, zijn hiervoor kenmerkende elementen.

Deze samenhang komt terug op verschillende schaalniveaus: het plangebied als geheel sluit aan op het bestaande dorp, de kwadranten zijn onderling verbonden en binnen de kwadranten is in de bebouwing eenheid binnen de verscheidenheid. Deze relatief kleine ontwikkeling kent een grote verscheidenheid aan woningtypen, waar het realiseren van betaalbare woningen onderdeel is van de ontwerpogave. De ruimtelijke dragers vormen de basis voor de stedenbouwkundige opzet.

Naast het realiseren van woningen is in het plangebied plaats voor het MFD. Deze functie met bijbehorende ruimtelijke impact (o.a. parkeerterrein) sluit ondanks de grotere maat en schaal goed aan op de omgeving, mede door de geleding van de volumes.

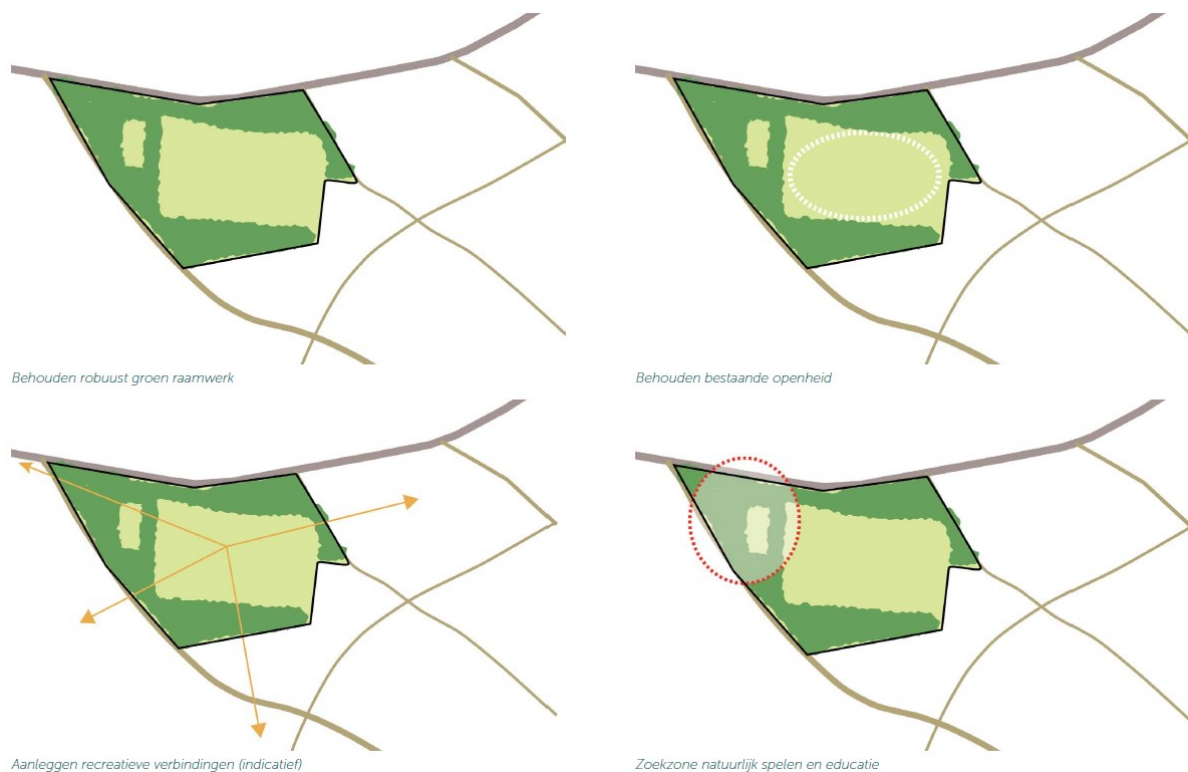
2.5 Natuurontwikkeling plandeel Onderlangs

Het plangebied Onderlangs ligt ten zuiden van een oude kamduin, het reliëf waar nu de villabebouwing van Onderlangs op ligt. Onderlangs is omringd door bos, bospercelen met kleine woningen, de kamduin met villa's, een tennisbaan en een recreatieterrein. De Karweg met forse laanbeplanting is de zuidelijke grens.

Natuurgebied de Zanding bevindt zich vlakbij de locatie Onderlangs. De Zanding is een zeer waardevol heidegebied. Het is een gebied met stuifzand, heide en een stuk bos. Door deze combinatie komen er veel zeldzame dieren en planten voor, waaronder enkele karakteristieke en bedreigde heidesoorten. De afgelopen jaren is de heide door intensief beheer voller en uitgebreider geworden. Er worden ook steeds meer dieren gezien. Verschillende unieke diersoorten die op de Zanding voorkomen maken ook gebruik van de locatie van het voormalige voetbalveld.

De openheid en de ligging zorgen voor een unieke plek waar verdere natuurontwikkeling gewenst is. Door een verbinding te zoeken tussen Onderlangs en de Zanding kan de verwevenheid tussen beide gebieden verder versterkt worden. Daarbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Behoud van opgaande groene randen. De waarde hiervan versterken door verwijderen van het hekwerk en het creëren van een bosrand door middel van de aanplant van struweel.
- De bestaande openheid behouden. Deze openheid zorgt voor warmte en bezonning waardoor warmteminnende soorten hier goed kunnen gedijen.
- Versterken van de ecologie door toepassen van een gevarieerde inheemse beplanting passend bij de plek.
- Mogelijkheden voor educatie. Onderlangs bevindt zich op loopafstand van de school. Daardoor is Onderlangs bij uitstek geschikt om leerlingen te laten kennismaken met de natuur.
- Plek voor natuurlijk spelen. bij het 'natuurlijk spelen' staat het spelenderwijs leren, ontdekken en ontmoeten centraal. Het versterkt de band met de natuur. Het stimuleert zowel sociale, motorische als cognitieve ontwikkeling. En het bevordert de lichamelijke gezondheid.
- Verbindende structuren voor recreatie. Fiets- en wandelmogelijkheden.



Afbeelding 2.2 Uitgangspunten natuurontwikkeling Onderlangs

2.5 Beeldkwaliteitsplan

Voor de ontwikkeling van beide plandelen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan gaat dieper in op de uitgangspunten voor de bebouwing en kwaliteit van de openbare ruimte voor de locatie Weversteeg. Daarnaast beoogt het een inspiratiebron te zijn voor de toekomstige bewoners, gebruikers, ontwikkelaars, corporaties en hun architecten. Voor de locatie Onderlangs worden de bovengenoemde uitgangspunten voor natuurontwikkeling vastgelegd.

Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd. Bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt aan de gemeenteraad voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan onderdeel te maken van de gemeentelijke welstandsnota. Daarmee gaat het beeldkwaliteitsplan het kader vormen waaraan de uitgewerkte plannen voor Weversteeg en Onderlangs worden getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

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 het nationaal ruimtelijk beleid 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 direct aan nationale belangen en/of 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.

Ingevolge artikel 1.1.1. lid 1 aanhef en onderdeel i Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Planspecifiek

De woningbouw en ontwikkeling van een MFD waarin dit bestemmingsplan voorziet, wordt in het kader van de ladder beschouwd als stedelijke ontwikkeling. Daarnaast is op de ontwikkellocatie aan de Weversteeg geen sprake van bestaand stedelijk gebied. Het plandeel Weversteeg ligt in de overgangszone tussen de bebouwde kom van Otterlo en het naastgelegen bosgebied. De huidige functie is 'sport' en feitelijk is sprake van voetbalvelden. Van bebouwing (ten behoeve van deze functie) is op dit moment slechts in zeer beperkte mate sprake. Het terrein heeft in de huidige situatie een eigen ontsluiting en maakt geen integraal onderdeel uit van de bebouwde kom van Otterlo.

Voor de laddertoets betekent dit dat niet alleen moet worden toegelicht dat het plan voorziet in een behoefte, maar ook moet worden gemotiveerd dat niet binnen bestaand stedelijk gebied in de ontwikkeling kan worden voorzien. Hieronder is deze onderbouwing uitgewerkt:

Woningbehoefte (boven)regionaal en gemeentelijk

Net als de rest van Nederland staat de gemeente Ede voor een grote woningbouwopgave. Er is sprake van een sterke bevolkings- en huishoudensgroei en daarbij een stevige behoefte aan nieuwe woningen. Volgens de Verstedelijkingsstrategie staan de regio's Arnhem-Nijmegen en Foodvalley voor de opgave om locaties te vinden voor in totaal 100.000 woningen. Voor Foodvalley gaat het om 40.000 woningen waarvan 15.000 in Ede voor de komende twintig jaar. De productiecijfers van de afgelopen jaren maken dat zichtbaar, waarbij de groei in vestigers van buiten de Regio Food Valley significant is. In de jaren 2019 - 2021 zijn 2.114 woningen netto aan de voorraad toegevoegd (Nota Woningbouwproductie 2021), in de driejaarstermijn daarvóór 2.326 woningen netto.

Voor Ede is in de provinciale afspraken (Regionale Woonagenda 2.0) een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 - 2027 van circa 4.500 - 5.500 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.

Ook voor de komende jaren wordt volgens de meest recente prognoses een sterke groei van huishoudens verwacht. In het kader van de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Food Valley is er een woningbouwprognose opgesteld waaruit blijkt dat er in het hele gebied ruimte moet komen voor 100.000 woningen. Voor het deel FoodValley gaat het om ruimte voor 40.000 woningen en voor de gemeente Ede om ruimte voor 15.000 woningen. Een deel daarvan moet gaan voorzien in de behoefte vanuit Otterlo die qua omvang in de (concept) Omgevingsvisie berekend is op 200 tot 300 woningen voor de periode tot 2040.

De realisatie van de woningen is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma/Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). Het woningbouwprogramma maakt op haar beurt weer onderdeel uit van de regionale afspraken zoals opgenomen in de Regionale Woonagenda 2.0 (2018-2021) die begin 2018 is vastgesteld en de opvolger daarvan (Regionaal Actieprogramma Wonen 2021-2024) en is als zodanig afgestemd op provinciaal niveau.

Woningbehoefte lokaal: Otterlo

In de dorpen is het van belang om het dorpse karakter te behouden door te bouwen voor eigen behoefte. Dit kan ondersteund worden met gevarieerde innovatieve grondgebonden woningen specifiek voor jongeren en ouderen.

In Otterlo is gezien de bestaande woningvoorraad (veel duur segment/grondgebonden) een sterke behoefte aan betaalbare starterswoningen zowel in de huur- als koopsector. Daarnaast is er behoefte aan woningen voor senioren om zodoende deze groep in het dorp te kunnen behouden en tegelijkertijd doorstroming op gang te brengen. Ook is er voor de doorstroming en differentiatie op dorpsniveau veel behoefte aan middeldure woningen. Voornamelijk in de koopsector.

Voor starters is het van groot belang betaalbare koopwoningen te realiseren, voornamelijk grondgebonden woningen. Het betreft hierbij woningen in het betaalbare segment (sociale huur/middenhuur, sociaal koop laag tot 215.000/225.000 (Koopgarant) en sociale koop hoog tot NHG-grens) in de vorm van:

- niet uitbreidbaar (rug-aan-rug woning, bebo, appartement) óf;
- regulier (rijwoningen), in dat geval in een 'Koopgarant' constructie zodat ze betaalbaar blijven en beschikbaar blijven voor de doelgroep.

Daarnaast is het van belang betaalbaar koopaanbod te realiseren voor (jonge) doorstromers in de categorie 215.000 - NHG-grens en bereikbaar aanbod in de categorie NHG-grens tot NHG-grens + 75.000. In de huursector is met name behoefte aan sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens.

De programmatische uitgangspunten zijn vastgelegd in de 'Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2021'. Daarnaast worden bovenstaande uitgangspunten ondersteund door recent woonbehoefteonderzoek van Stec van eind 2021. Deze onderzoeksrapportage is nog niet definitief vastgesteld en is daarom nog niet bijgevoegd, maar uit de voorlopige rapportage blijkt een behoefte van ca. 230 tot 255 woningen in Otterlo in de periode tot en met 2040. In de rapportage is aangegeven dat de woningvoorraad in Otterlo eenzijdig is samengesteld met veel dure eengezinswoningen en daarom behoefte heeft aan woningen in meer diverse categorieën, onder andere voor starters en senioren en zowel in het betaalbare en bereikbare segment, waarbij de focus ligt op grondgebonden woningen.

Behoeft MFD

Ten aanzien van het MFD geldt dat het overwegend vervanging van bestaande, vergelijkbare functies (dorpshuis en gymzaal) in Otterlo betreft. Het gebruik richt zich volledig op het dorp Otterlo, waarmee gesteld kan worden dat regionale afstemming voor dit plan niet vereist of zinvol is. De behoefte aan een dergelijk gebouw is groot in Otterlo. Het dorp kent een levendige en actieve sociale kalender, waarbij het dorpshuis en de gymzaal een belangrijke rol spelen.

De huidige huisvesting van het (van elkaar gescheiden) dorps huis en de gymzaal voldoet niet meer aan de eisen die hier naar huidige maatstaven aan gesteld mogen worden. De panden zijn verouderd en te klein. Daarnaast is de indeling en splitsing van de beide gebouwen verre van optimaal. Het nieuwe MFD biedt hiervoor een toekomstbestendige en gewenste oplossing.



Afbeelding 3.1 en 3.2: Aanzicht bestaand dorps huis (links) en gymzaal (rechts)

Binnenstedelijke alternatieven woningbouw

Enkele jaren geleden zijn twee, voor Otterlo relatief omvangrijke, woningbouwprojecten afgerond. Bij de voormalig houtzagerij Pluim zijn 28 woningen gerealiseerd (2016), voornamelijk in het middeldure segment. Bij het Vossenpark is een aantal duurdere woningen opgeleverd (2017-2018).

Van belang voor deze laddertoets is dat er, naast de ontwikkeling van het gebied Weversteeg, geen andere woningbouwprojecten van enige omvang in Otterlo in voorbereiding zijn. Met de invulling van het gebied Weversteeg wordt Otterlo aan de oostzijde ruimtelijk afgerond. Andere uitleglocaties die de komende 10 jaar ingevuld moeten worden, en die ook als zoekzone voor woningbouw op middellange termijn staan aangegeven, zijn er (nog) niet. Otterlo kent daarnaast geen grootschalige transformatieopgaven. Slechts de invulling van de verlaatllocaties van de gymzaal en het dorps huis staan nog gepland. Hier wordt een invulling met woningbouw beoogd, bestaande uit maximaal 12 woningen (mogelijk 2 vrijstaand en 10 huurwoningen). Gelet op eerdergenoemde behoefte aan woningen is deze ontwikkeling complementair aan, en dus niet concurrerend voor, de ontwikkeling van Weversteeg.

Een andere kleinschalige ontwikkellocatie bevindt zich direct ten noorden van het plangebied Weversteeg. Het betreft een perceel dat in eigendom is van Hotel de Sterrenberg, waar drie vrijstaande woningen gerealiseerd mogen worden. Vrijstaande woningen ontbreken in het plangebied Weversteeg en voorzien kwalitatief en kwantitatief ook niet in de behoefte waar het plan Weversteeg zich op richt, waardoor ook die ontwikkeling niet in de afweging hoeft te worden betrokken.

In het kader de laddertoets geldt dan ook dat het benodigde woningprogramma niet is in te vullen op andere locaties, nu er in de komende jaren geen grote transformatie- of inbreidingsopgave te verwachten valt. Er is weinig leegstand in Otterlo, zowel als het gaat om woningen als om utiliteitsgebouwen. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat realisatie van het plan voor Weversteeg logischerwijs een bepaalde doorstroom binnen de Otterlose woningmarkt zal veroorzaken, zodat er ook woningen vrijkomen in het middeldure en dure segment. Hoewel een deel van de woningen ingevuld zal worden door buitenstaanders, is de verwachting dat ook dit segment voornamelijk vanuit de Otterlose bevolking wordt ingevuld.

Binnenstedelijke alternatieven MFD

Met betrekking tot het MFD geldt dat het niet realistisch is om op de bestaande locatie van het dorps huis en de gymzaal een nieuw MFD te realiseren. Zoals gezegd is een splitsing van deze functies niet gewenst en daarnaast bieden de afzonderlijke percelen qua oppervlakte niet de mogelijkheid om het programma kwijt te kunnen, zeker als de huidige parkeernormen in acht worden genomen. Alternatieve locaties in Otterlo met een geschikte oppervlakte voor een nieuw MFD zijn eveneens niet aanwezig.

Alternatieve locatie buitenstedelijk: uitbreiding Otterlo-West

In het structuurplan Zoekzones Stedelijke Functies (2008) en in de structuurvisie Otterlo (2012) wordt, naast de locaties waar het plan betrekking op heeft, ook een locatie in het westen van Otterlo als mogelijk uitbreidingsgebied aangeduid (aan het Mosselsepad). Daarbij is echter aangegeven dat dit een uitbreidingsgebied is dat pas op langere termijn kan worden ingezet. De reden dat de locatie gereserveerd is voor de lange termijn, is beschreven in het structuurplan Zoekzones stedelijke functies en het bijbehorende Milieueffectrapport (MER). Daarin is beschreven dat er destijds drie uitbreidingsgebieden voor Otterlo bestonden (West, Oost en Noordoost). Vanwege de impact op het naastgelegen natuurgebied is de variant Noordoost afgefallen. Bij zowel de varianten Oost en West waren (significant) negatieve effecten op naastgelegen natuurgebieden niet op voorhand uit te sluiten.

In het kader van dit bestemmingsplan is afgewogen of het nodig is nader onderzoek te doen naar ontwikkeling van Otterlo-West als alternatief voor de locatie Weversteeg. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een passend alternatief:

- De locatie Otterlo-West kent beperkingen wat betreft de toevoeging van gevoelige bestemmingen, zoals woningen. Het ligt in de nabijheid van een agrarisch bedrijf. De hindercontour van dit bedrijf ligt over een groot deel van het gebied, waardoor dit niet gebruikt kan worden voor woningbouw of er sprake is van een verminderd woon- en leefklimaat. Het is niet waarschijnlijk dat het agrarisch bedrijf de komende jaren stopt met haar activiteiten, er is geen stoppersmelding of ander verzoek tot functieverandering ingediend.
- Het gebied in Otterlo-West bestaat uit (onaangetaste) cultuurgrond, terwijl de locatie Weversteeg al sinds jaar en dag in gebruik is geweest als voetbalveld. Daarmee maakt de locatie Weversteeg meer deel uit van de bestaande bebouwde kom van Otterlo dan de locatie Otterlo-West.
- Tot slot geldt dat de locatie Otterlo-West een veel groter zoekgebied betreft (ca. 12 hectare) dan Weversteeg (ca. 2 hectare). Voor de huidige ontwikkeling, namelijk de bouw van 63 woningen en een MFD, volstaat een plangebied met een oppervlakte zoals dat van Weversteeg. Uiteraard kan een alternatief aan de westzijde ook tot een dergelijke oppervlakte worden ontwikkeld, maar dit leidt vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet tot een logische afronding van de Otterlose kern zoals dat met ontwikkeling van Weversteeg wel het geval is. Een integrale ontwikkeling van het plangebied Weversteeg heeft, in ieder geval voor het nu beoogde programma, de voorkeur boven een gedeeltelijke ontwikkeling van Otterlo-West.

Ook wat betreft de uitvoerbaarheid kent de locatie Otterlo-West een potentieel nadeel ten opzichte van Weversteeg. De gronden zijn namelijk geen eigendom van de gemeente, wat betekent dat een aanzienlijke investering moet worden gedaan om het gebied te ontwikkelen door verwerving van de grond. Een haalbare financiële exploitatie, mede gelet op het woningbouwprogramma waaraan behoefte bestaat, is daardoor meer onzeker.

Geconcludeerd wordt dat ontwikkeling van de locatie Otterlo-West vanuit milieutechnisch, ruimtelijk, natuurtechnisch oogpunt en mogelijk ook qua uitvoerbaarheid geen beter alternatief is. De variant scoort op de meeste aspecten beduidend minder en hoeft daarom niet verder in de afweging te worden betrokken.

Conclusie laddertoets

Op basis van het voorgaande in deze paragraaf kan worden geconstateerd dat wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling voorziet in een behoefte, die niet door inbreiding of transformatie binnenstedelijk kan worden ingevuld. Volledigheidshalve is tevens gekeken naar buitenstedelijke alternatieven, maar ook daarvan is geen sprake.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018 en op 1 maart 2019 in werking getreden. In de omgevingsvisie wordt ingezet op het gezond, veilig, schoon en welvarend houden en maken van Gelderland. Hierbij heeft de provincie ambities geformuleerd op de volgende thema's:

- Energietransitie;
- Klimaatadaptatie;
- Circulaire economie;
- Biodiversiteit;
- Bereikbaarheid;
- Vestigingsklimaat en
- Woon- en leefomgeving.

Planspecifiek

Het plan raakt aan diverse ambities op de genoemde thema's. Meest van belang is dat het plan een bijdrage levert aan de ambities ten aanzien van woon- en leefomgeving. Het plan leidt tot een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag, waarbij er voor iedereen een passende, duurzame woning is. Ook wordt alle nieuwbouw aardgasloos aangelegd. De realisatie van het MFD levert eveneens een bijdrage aan de verbondenheid van inwoners met hun woon- en leefomgeving en daarmee ook met elkaar.

3.2.2. Regionale Woonagenda 2.0, Actieprogramma Wonen 2021-2024 en 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. Zoals eerder vermeld is voor Ede 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). De beoogde woningbouw in Otterlo Weversteeg maakt onderdeel uit van het IPW. Het regionaal Actieprogramma Wonen - Uitvoeringsprogramma 2021-2024 Regio Food Valley is het vervolg op de Regionale Woonagenda 2.0.

In het kader van de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Food Valley is er een woningbouwprognose opgesteld waaruit blijkt dat er in het hele gebied ruimte moet komen voor 100.000 woningen. Voor het deel FoodValley gaat het om ruimte voor 40.000 woningen en voor de gemeente Ede om ruimte voor 15.000 woningen. Het regionaal Actieprogramma Wonen van de Regio Food Valley geeft verdere invulling aan deze woningbouwopgave. Het doel van dit Actieprogramma is om de woonopgave in de Regio Foodvalley af te stemmen en te sturen. Met het Actieprogramma wordt aangesloten bij op de Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley, het Ontwikkelbeeld Amersfoort en de Regionale Ruimtelijke Verkenning.

Planspecifiek

De ontwikkeling van Weversteeg past binnen de regionale woningbouwafspraken.

3.2.3 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 15 december 2021 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze wijzigingen zijn op 1 februari 2022 in werking getreden. 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

De ontwikkeling raakt aan de volgende onderwerpen waarover de Omgevingsverordening regels bevat:

- Woningbouw
- Nationaal Landschap
- Gelders Natuurnetwerk

Woningbouw

Ten aanzien van woningbouw bevat de Omgevingsverordening de volgende bepaling:

Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)

- 1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.*
- 2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:*
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;*
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;*
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en*
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling*

Voor dit bestemmingsplan geldt dat de beoogde woningbouw op de locatie Weversteeg past binnen de regionale woonagenda, zoals reeds toegelicht in paragraaf 3.1.2 en 3.2.2.

Nationaal Landschap

In de Omgevingsverordening is opgenomen dat een plan de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap niet mag aantasten:

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.*

Voor het plandeel Weversteeg geldt dat de noordoostelijke hoek van het plangebied marginaal binnen de begrenzing van het Nationaal Landschap valt.



Afbeelding 3.3: Begrenzing Nationaal Landschap Veluwe (gearceerd)

Zoals blijkt uit het stedenbouwkundig plan, opgenomen in paragraaf 2.1, wordt ter plaatse van Nationaal Landschap geen nieuwe bebouwing of verharding beoogd. Op basis van de verbeelding en de planregels is dat eveneens onmogelijk. Daarnaast voorziet het plan ook in versterking van de bestaande groenstructuur rond het plangebied, waardoor ook in die zin geen aantasting van kernkwaliteiten zal optreden. Tijdens vooroverleg met de provincie Gelderland is dan ook vastgesteld dat er ten aanzien van nationaal landschap geen sprake is van een provinciaal belang bij het plan.

Gelders Natuurnetwerk

Volledigheidshalve wordt ook opgemerkt dat het plandeel Weversteeg aan de oostzijde grenst aan het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Op grond van de Omgevingsverordening heeft het GNN echter geen externe werking en de ontwikkeling vindt geheel buiten de begrenzing van het GNN plaats. Daarom zijn op voorhand geen belangrijke nadelige gevolgen voor het GNN te verwachten en zijn provinciale belangen in dit verband niet aan de orde. Overigens valt het GNN in de omgeving van het plangebied samen de begrenzing van Natura 2000 gebied Veluwe. In dat kader zijn de effecten op het gebied indirect alsnog meegenomen in de passende beoordeling die in het kader van dit bestemmingsplan is opgesteld.

3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Ede kent beleidsnota's voor een aanzienlijk aantal sectorale onderwerpen. In deze paragraaf wordt de bespreking van het gemeentelijk beleid beperkt tot de, voor dit plan, meest relevante/maatgevende beleidskaders. Het beleid op overige thema's wordt (waar nodig) besproken of verwerkt in de toelichting op de diverse omgevingsaspecten in hoofdstuk 4.

3.3.1 Structuurvisie Otterlo

In 2012 is de structuurvisie voor Otterlo vastgesteld. Hoofddoelstelling voor de structuurvisie Otterlo was het opstellen van een integraal kader voor de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de kern. Naast het bestaande en nieuwe beleid zijn ook de resultaten van het Dorpsplan betrokken in de visie. 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 zijn 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 Weversteeg en Onderlangs is hier een voorbeeld van.

Planspecifiek

In de structuurvisie is een definitieve keuze gemaakt om de zoekzone aan de oostzijde van Otterlo te benutten voor de vraag naar woningen op de kortere termijn. De verplaatsing van de sportvelden naar het Kastanjebos speelt daarbij een belangrijke rol. De locatie Onderlangs werd daarbij tevens aangemerkt als potentiële ontwikkellocatie, gelet op de verplaatsing van de sportvelden.

Voor de locatie Weversteeg zijn de volgende beleidsuitgangspunten opgenomen in de structuurvisie:

- 45 tot 75 woningen (streven naar 50% goedkope woningen);
- representatieve bebouwing en bijzondere functies kunnen een plek krijgen aan de zijde van de Dorpsstraat/Houtkampweg;
- dorpse karakteristiek voor wat betreft de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte;
- qua landschappelijke inpassing aansluiting zoeken bij het boskarakter;
- rekening houden met de bijzondere ligging aan een oude cultuurhistorische route en het bos (een zachte overgang naar de Weversteeg);
- het speelveld achter de Sportlaan behouden of elders in het gebied compenseren.

Zoals toegelicht in de inleiding van deze toelichting is de locatie Onderlangs op basis van de intentieovereenkomst met Natuurlijk Otterlo en Otterlo's Belang niet langer in beeld voor woningbouw. Hiermee wordt slechts beperkt afgeweken van de structuurvisie, omdat in die visie maar in beperkte mate woningbouw werd voorzien op de locatie Onderlangs. Ook was het gebied op basis van de visie al in beeld voor natuurcompensatie in samenhang met ingrepen elders in Otterlo. Bovendien maakte de locatie Onderlangs geen onderdeel uit van een zoekzone voor woningbouw in het Structuurplan zoekzones stedelijke functies (2008).

3.3.2 Woonvisie Ede 2030

De eind 2015 vastgestelde 'Woonvisie Ede 2030' benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen. Uitgangspunt is het minimaal realiseren van het woningbouwprogramma 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

Planspecifiek

De realisatie van woningbouw aan de Weversteeg in Otterlo is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma/ Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). Het woningbouwprogramma maakt op haar beurt weer onderdeel uit van de afspraken zoals gemaakt in de Regionale Woonagenda 2.0 (2018-2021) die begin 2018 is vastgesteld en de opvolger daarvan (Regionaal Actieprogramma Wonen 2021-2024). Dit past ook in de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de verstedelijkingsstrategie. De behoefte aan woningen in Otterlo is tevens aangetoond in een marktanalyse/behoefteonderzoek van eind 2021 ('Woonbehoefte op kernniveau in de gemeente Ede', Stec, 2021). Daarmee scoort het plan op sporen 1 en 2.

Weversteeg scoort ook hoog op andere ambities van de Woonvisie. Er wordt een gemengd programma gerealiseerd voor diverse doelgroepen (starters, jonge doorstromers, gezinnen en senioren (sporen 4 en 5)), waarvan een significant deel in de betaalbare categorie (spoor 3). Het plan wordt in een groene setting en aan bestaand Veluws groen gerealiseerd (spoor 7). De ontwikkeling wordt in de nabijheid van diverse bestaande voorzieningen (winkels, horeca, zorgvoorzieningen) gerealiseerd (spoor 6). Het plan voorziet zelf in de realisatie van een multifunctioneel centrum. Het plan voldoet hiermee aan de uitgangspunten van de Woonvisie.

In de in 2021 vastgestelde 'Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2021' zijn programmeringseisen voor plannen met 10 of meer woningen bepaald. Hierin is nadrukkelijk veel focus gelegd op het betaalbare segment: 50% van het programma moet bestaan uit woningen in de categorie "betaalbaar", 20% uit woningen in de categorie "bereikbaar" en 30% in de categorie "duur". Het onderdeel "betaalbaar" uit deze beleidsregel kent voor de gebieden "stad Ede", "Bennekom en Lunteren" en voor de "kleine dorpen" een andere onderverdeling. Voor "kleine dorpen", waaronder Otterlo, is dit 10% sociale huur, 10% sociale koop laag, 5-10% middenhuur en 20-25% sociale koop hoog (woningen met een prijs tot de NHG grens).

Het plan bestaat uit enkel koopwoningen, op de twee verlaatlocaties elders in het dorp wordt nagedacht over een (sociaal) huurprogramma. Feit is dat men in Otterlo een sterke voorkeur voor koop heeft. Vermeldenswaardig is dat diverse woningen in het sociale koop (laag) segment zo worden ontwikkeld dat deze niet uitbreidbaar zijn (rug-aan-rug en beneden-boven woningen), waardoor deze woningen ook voor de langere termijn voor het betaalbare segment behouden blijven. Daarnaast wordt nagedacht over het inzetten van het instrument Koopgarant. De woningen die worden ontwikkeld in het 'betaalbare segment' worden op inkomen verdeeld op basis van de geactualiseerde doelgroepenverordening die in april 2022 is vastgesteld ('Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Ede 2022'). Voor deze woningen gelden op basis van deze verordening ook instandhoudingstermijnen en zelfbewoningsplicht. Deze verordening is gekoppeld aan eerder genoemde 'Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2021'.

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 en de waterhuishouding. In onderstaande paragrafen wordt op alle relevante aspecten 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.

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 alsnog een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

In de situatie dat er niet wordt voldaan aan de drempelwaarden 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 namelijk wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. In die situatie zal toch gekeken moeten worden of er eventueel een MER noodzakelijk is.

Planspecifiek

Met de beoogde woningbouw en de ontwikkeling van een MFD is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2). Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat de (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet worden overschreden. In het geval van een activiteit met een omvang die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de 'Europese richtlijn milieueffectbeoordeling' te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten, een zogenaamde 'm.e.r.-beoordeling'. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-plichtig.

Gelet op de directe ligging nabij Natura 2000-gebied is daarbij wel een relevante kanttekening dat in de Wet milieubeheer (artikel 7.2a) is opgenomen dat een milieueffectrapport noodzakelijk is bij de voorbereiding van plan waarvoor, in verband met een daarin opgenomen activiteit, een passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van artikel 2.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming.

Voor het beoogde plan aan de Weversteeg kunnen significante effecten op Natura 2000 gebied niet op voorhand worden uitgesloten. Een passende beoordeling is daarom vereist. In beginsel is daarom alsnog sprake van een plan m.e.r. plicht. Echter, op grond van artikel 7.2a lid 2 Wet milieubeheer (Wm) is het voor de wetgever mogelijk om bij AMvB categorieën van gevallen aan te wijzen, waarbij sprake is van kleine gebieden en kleine wijzigingen die geen aanzienlijke milieueffecten hebben. Voor deze gevallen is het dan niet verplicht een plan m.e.r. op te stellen, ondanks de verplichting tot het opstellen van een passende beoordeling.

Gebruik maken van bovengenoemde uitzondering is sinds 18 december 2020 mogelijk. Op die datum is namelijk de twintigste tranche Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet in werking getreden. Daarbij is een nieuw artikel 3 toegevoegd aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In dat artikel is opgenomen onder welke voorwaarden er sprake is van een geval als bedoeld in artikel 7.2a lid 2 Wm en er dus geen plan m.e.r. vereist is bij een plan waarvoor wel een passende beoordeling moet worden gemaakt. Er dient sprake te zijn van een plan dat het gebruik van een klein gebied bepaalt. Daarbij gelden als voorwaarden dat:

1. voor dat plan een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is;
2. de omvang van het gebied in verhouding tot het totale grondgebied van de gemeente klein is; en

3. het bevoegd gezag heeft beoordeeld dat de vaststelling of wijziging van dat plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

Voor de locatie Weversteeg geldt dat aan de voorwaarden 1 en 2 wordt voldaan. De gemeente Ede is het bevoegd gezag voor het bestemmingsplan. Daarnaast is de omvang van het plangebied voor de ontwikkeling klein. Wat wordt verstaan onder een klein gebied is in de relevante wetgeving niet nader gedefinieerd. Wel blijkt uit sub 2 van artikel 3, lid 1 Besluit m.e.r. dat in ieder geval moet worden gekeken naar de verhouding ten opzichte van het totale grondgebied van de gemeente. In dat geval kan de locatie Weversteeg zonder meer worden aangeduid als klein gebied. Op basis van Europese jurisprudentie kan 5% als kwantitatief criterium worden gehanteerd voor een klein gebied (verhouding plangebied - totale grondgebied lokaal gezag). De omvang van het plangebied bedraagt aanzienlijk minder (minder dan 1%) van het grondgebied van de gemeente Ede.

Om te kunnen beoordelen of het nodig is een plan m.e.r. op te stellen is het daarom alleen vereist een uitspraak te doen over voorwaarde 3, door te beoordelen of de vaststelling van het plan aanzienlijke milieugevolgen heeft. Voor die beoordeling is een plan-m.e.r. beoordelingsnotitie opgesteld (bijlage 2 bij deze toelichting). Uit de plan-m.e.r. beoordeling volgt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn als gevolg van het plan. De verwachte effecten van de mitigerende maatregelen die volgen uit de passende beoordeling zijn in die afweging betrokken. Nadere analyse in een m.e.r. is niet noodzakelijk. Voor de volledige onderbouwing van deze conclusie wordt verwezen naar de m.e.r. beoordelingsnotitie. De conclusie is vastgelegd in de plan-m.e.r. beoordelingsbeslissing, genomen door het college van burgemeester en wethouders.

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

Binnen het plandeel Weversteeg worden woningen en een MFD mogelijk gemaakt. Het MFD is een bedrijfsmatige/hindergevend functie. Binnen het MFD worden verschillende functies mogelijk gemaakt, zoals een sporthal, een oefenruimte voor de muziekvereniging en (ondergeschikte) horeca. Op basis van de VNG-brochure is het MFD te beschouwen als 'buurt- en clubhuis' en als 'sporthal'. De functie sporthal is daarbij maatgevend voor de richtafstand richting omgeving.

In de directe omgeving van het plangebied ligt ook een aantal bedrijfsmatige functies in de vorm twee hotels en een begraafplaats:

Bedrijf/functie	Adres	Bestaand/nieuw	SBI-code	Milieucat.	Richtafstand (grootste)
Hotel De Sterrenberg	Houtkampweg 1	Bestaand	5510	1	10 meter
Begraafplaats	Pothovenlaan 44	Bestaand	96031/2	1	10 meter
Hotel Wever Lodge	Onderlangs 35	Bestaand	5510	1	10 meter
MFD Weversteeg	Sportlaan (n.t.b.)	Nieuw	94991A/931A	Max 3.1	50 meter

Voor de bestaande bedrijfsmatige functies in de omgeving wordt ten opzichte van de nieuwe woningen binnen het plangebied Weversteeg voldaan aan de richtafstand. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Voor het nieuwe MFD wordt niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter tot aan de bestaande woningen ten westen van het gebouw en de nieuwe woningen binnen het plangebied Weversteeg. Het MFD wordt bewust binnen het dorp en dichtbij woningen gebouwd om zo het gebruik en de sociale controle te vergroten. In het ontwerp en het programma van eisen voor het MFD zal als harde

eis worden meegenomen dat de geluiduitstraling naar de omliggende woningen voldoet aan de geldende milieuwetgeving. Hierbij worden alle ruimtelijk relevante aspecten meegenomen. Op deze manier wordt een situatie gecreëerd waarbij enerzijds het MFD optimaal gebruikt gaat worden door de bewoners van Otterlo en anderzijds de overlast richting de omliggende woningen tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt.

Om de uitvoerbaarheid van bovenstaand uitgangspunt vast te stellen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 3 bij deze toelichting). Daarbij is onderzoek gedaan naar de geluidsuitstraling van het MFD (directe hinder) en de aantrekkende verkeersbewegingen (indirecte hinder). Hieronder volgt een samenvatting van de conclusies uit dit onderzoek:

- De maximale geluidsniveaus en geluidsbelasting als gevolg van de verkeersaantrekkende werking voldoen aan de toetswaarden.
- Met de voorgenumen activiteiten wordt zonder maatregelen niet aan de toetswaarden voldaan voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. De muziekruimte en het installatiegeluid is hierin het meest maatgevend.
- Door een doos-in-doos constructie aan te leggen en de installaties stil uit te voeren is het mogelijk om aan de toetswaarden te voldoen. Een doos-in-doos constructie is een reguliere manier om de geluidsuitstraling van muziekruimtes te beperken en geluidsarme installaties zijn regulier in de markt verkrijgbaar. Hiermee is het dus mogelijk om een uitvoering van het MFD te realiseren die voldoet aan de normstelling voor een rustige woonwijk. Daarmee is met het plan sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect geluid.

Op basis van het onderzoek is voldoende inzichtelijk gemaakt dat het MFD inpasbaar is in de omgeving. De toegestane geluidsbelasting in de omgeving is geborgd in de regels van het bestemmingsplan, zodat zeker wordt gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden. Hierdoor blijft er tegelijkertijd voldoende vrijheid bestaan voor het uiteindelijke ontwerp van het MFD.

Overigens wordt opgemerkt dat de verkeersbewegingen van het MFD opnieuw zullen worden beschouwd voorafgaand aan vaststelling van het definitieve bestemmingsplan, zie ook paragraaf 4.9 van deze toelichting. Het akoestisch onderzoek zal daarom indien nodig nog (deels) worden geactualiseerd.

Voor de locatie Onderlangs voorziet het plan niet in het toevoegen van een hindergevoelige of hindergevende functie. Daarom is een nadere beschouwing vanuit milieuzonering voor dat plandeel niet nodig.

4.4 Ecologie/natuur

4.4.1 Algemeen

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

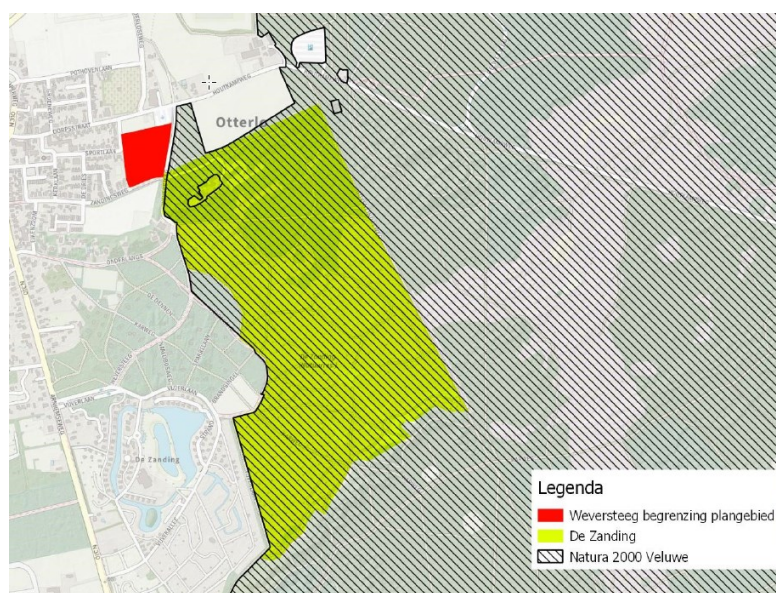
In 2019 is door het college van Ede het programma biodiversiteit vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat elke ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage moet leveren aan de versterking van de biodiversiteit.

Planspecifiek

Bij de uitwerking van het plan is uitvoerig aandacht besteed aan de aanwezige natuurwaarden in en rond het plangebied. Hieronder wordt themagewijs toegelicht.

4.4.2 Gebiedsbescherming

Op basis van onderzoeken uit de periode 2016 - 2017 was reeds bekend dat, als gevolg van de ontwikkeling van de locatie Weversteeg, negatieve effecten op de aangewezen habitats en soorten in het Natura 2000-gebied de Veluwe niet op voorhand waren uit te sluiten. In het bijzonder op natuurgebied De Zanding. Dit volgde uit de destijds uitgevoerde natuurtoets en voortoets (bijlagen 4 en 5 bij deze toelichting). In 2017 is daarom een passende beoordeling opgesteld.



Afbeelding 4.1: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000 gebied Veluwe en de Zanding

In het kader van het aangepaste, nieuwe plan zijn de natuuronderzoeken geactualiseerd. Ten eerste is opnieuw een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (bijlage 6 bij deze toelichting). Ten aanzien van gebiedsbescherming is daarbij geconcludeerd dat een actualisatie van de passende beoordeling uit 2017 vereist is. Aangezien er inmiddels ook een voornemen bekend is voor woningbouw op de verlaatllocaties van het dorps huis en de gymzaal, is dat voornemen ook betrokken in de passende beoordeling.

Passende beoordeling

De passende beoordeling bestaat uit een beschrijving van het gebied waarbinnen effecten kunnen

optreden. Ook zijn de bevindingen uit de voortoets uit 2016 nogmaals opgenomen. Vervolgens zijn de planeffecten beschreven, waarbij ook is ingegaan op eerdergenoemde mogelijke cumulatie. Daarna is een beschrijving van mitigerende maatregelen opgenomen, waarna het effect van die mitigerende maatregelen is beoordeeld. Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste bevindingen en de voorgenomen maatregelen. De volledige rapportage is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

Bevindingen voortoets

In de voortoets zijn de volgende mogelijke effecten van het plan op Natura 2000 gebied nader beschouwd:

- stikstofdepositie;
- optische effecten;
- mechanische effecten;
- verandering in populatiedynamiek.

Uit de nadere beschouwing volgde dat negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie uit te sluiten zijn doordat wordt ingezet op extern salderen met de functieverandering van het agrarisch bedrijf op Houtkampweg 7-9 in Otterlo, in de directe nabijheid van het plangebied. In bijlagen 8 en 9 bij deze toelichting is dat nader onderbouwd met AERIUS-berekeningen. Wat betreft verandering in populatiedynamiek is geconstateerd dat dit bij de planvorming geen rol van betekenis speelt. Negatieve gevolgen door optische en mechanische effecten zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, doordat het plan kan leiden tot een toename in recreatief gebruik.

Effectbepaling

Op basis van die informatie is een nadere effectbepaling van het plan uitgevoerd. Daarbij zijn de volgende effecten vastgesteld:

- nadelige effecten op de stuifzandheide door een toename in stikstofdepositie (projecteffect zonder extern salderen);
- nadelige effecten op de stuifzandheide als gevolg van betreding, vooral het westelijk terreindeel van de Zanding;
- afname van bezet leefgebied voor de wespandief en de zwarte specht en negatief effect op broedparen voor de nachtzwaluw, boomleeuwrik en roodborsttapuit.

Daarnaast zijn de effecten van cumulatie met uitbreiding van recreatiepark de Wije Werelt beschreven. Deze ontwikkeling leidt namelijk mogelijk ook tot extra betreding van De Zanding.

Mitigerende maatregelen

Om te voorkomen dat het plan leidt tot significant negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen voor beschermd habitat of beschermde soorten, zijn de in de passende beoordeling mitigerende maatregelen uitgewerkt. De maatregelen richten zich op het verbeteren van de veerkracht van het gebied en het verminderen van de recreatiedruk, zodat negatieve effecten van betreding en verstoring voldoende worden gemitigeerd. Daarnaast is het extern salderen opgenomen als mitigerende maatregel, zodat er geen toename optreedt in stikstofdepositie op Natura 2000-gebied.

Op hoofdlijnen betreft het onderstaand pakket aan maatregelen:

Voorlichting en handhaving

1. Voorlichting (gericht op verminderen loslopende honden en hondenpoep).
2. Handhaving in het gebied.

Bronmaatregel

3. Extern salderen stikstof.

Beheermaatregelen

4. Herstelbeheer Paasvuurveld t.b.v. realisatie heischraal grasland.
5. 'Gerommel' in de bodem om in de heidevegetaties vers zand aan het oppervlak te krijgen.
6. Erosie toestaan van stuifzandwal/zand wat is opgebracht afgraven om de mineralenbalans te herstellen.
7. Invasieve soorten in toom houden.
8. Beheersmaatregelen Zwarte Specht door actief dood hout te laten staan.

9. Onderlangs toevoegen als natuurgebied t.b.v. recreatiedrukspreiding.

Vergroten de Zanding inclusief recreatiedrukspreiding

10. Verbindingszone realiseren tussen Onderlangs t.b.v. recreatiedrukspreiding.

11. Ontmoedigen parkeren bij De Zanding t.b.v. recreatiedrukspreiding en reductie (loslopende) honden.

Verkleinen effecten recreatiedruk

12. Afsluiten olifantenpaden en enkele paden De Zanding t.b.v. beschermen kwetsbare vegetatie en grondbroedende soorten.

13. Tegengaan olifantenpaden bos bij de Heidewachter.

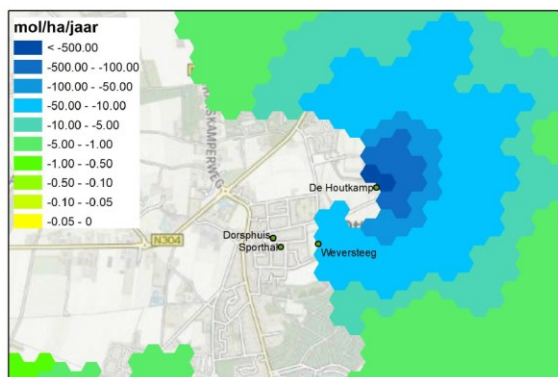
14. Versmallen toegangspad De Zanding t.b.v. voorkomen te intensieve betreding en verdichting van zandige delen.

Zachte maatregelen in de onderzoeksfase

15. Doorlopen gebiedsproces Otterlo gericht op integrale verbetermaatregelen ter versterking van natuur en leefbaarheid.

16. Onderzoek afwaarderen Weversteeg tot zandpad.

Ten aanzien van het aspect stikstofdepositie bestaat de mitigerende maatregel zoals eerder benoemd uit het extern salderen met vrijkomende stikstofdepositie als gevolg van functieverandering van het agrarisch bedrijf 'de Houtkamp' op Houtkampweg 7-9 in Otterlo. Hoewel er op dit moment sprake is van een vrijstelling voor stikstofdepositie als gevolg van de realisatiefase, is de depositie die optreedt in de realisatiefase ook meegenomen in de berekening. Door toepassing van extern salderen kan het plan daarom worden gerealiseerd én in gebruik worden genomen zonder dat er sprake is van een toename van stikstofdepositie op de Veluwe. In de gebruiksfase is zelfs sprake van een forse afname van de depositie.



Afbeelding 4.2: Afname stikstofdepositie door extern salderen (gebruiksfase t.o.v. referentiesituatie)

Borging mitigerende maatregelen

Zowel het extern salderen als de te nemen maatregelen ten aanzien van verbetering veerkracht en vermindering recreatiedruk worden als voorwaardelijke verplichting verbonden aan het bestemmingsplan. Hiermee wordt geborgd dat het plan daadwerkelijk niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebied. Concreet betekent dit dat de woningen in het plangebied pas in gebruik mogen worden genomen indien de mitigerende maatregelen zoals beschreven in het mitigatieplan zijn getroffen of in uitvoering zijn (en in stand worden gehouden) en dat als voorwaarde voor aanleg, bouw en gebruik van bestemmingen binnen het plan het agrarisch bedrijf op Houtkampweg 7-9 is gestopt met de agrarische bedrijfsactiviteiten en deze ook niet meer kunnen worden hervat.

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

Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de uiteenzetting in paragraaf 3.2.

4.4.3 Soortenbescherming

Op basis van eerdergenoemde quickscan (bijlage 6 bij deze toelichting) zijn de volgende conclusies getrokken ten aanzien van soortenbescherming:

Plandeel Weversteeg

Doordat het gebied al sinds enige tijd niet meer in gebruik is als voetbalveld is er mogelijk leefgebied ontstaan voor dassen, kleine marterachtigen en zandhagedissen. De huidige functie voor deze soorten dient nader te worden onderzocht. De bomen en struiken rond het voormalige voetbalveld hebben een functie voor vleermuizen (vliegroute en dekking voor foerageren). Verder zijn er eekhoornnesten aanwezig en een enkele boomholte. Aangezien het plan niet voorziet in het verwijderen van de groenstructuur zijn negatieve effecten op deze functies vooralsnog niet aan de orde. De uiteindelijke inrichtingsplannen dienen echter op deze aspecten nog wel getoetst worden. De reeds vastgestelde functie als verblijfplaats voor gewone dwergvleermuizen dient te worden geactualiseerd.

Plandeel Onderlangs

De potentiële en aanwezige functies voor beschermde soorten komen grotendeels overeen met die van Weversteeg. De aanwezige bomen hebben holtes die door vleermuizen in gebruik kunnen zijn en kleine marters, dassen en zandhagedissen zouden er nieuw leefgebied hebben gevonden. Omdat hier uiteindelijk een natuurfunctie wordt nagestreefd zal er niet snel sprake zijn van overtreding van de Wet natuurbescherming. De uiteindelijke inrichtingsplannen dienen echter op wel getoetst worden op de effecten op (jaarrond) beschermde functies. De uitvoerbaarheid van het plan in het kader van Wet natuurbescherming is echter niet in het geding.

Aanvullend onderzoek

In vervolg op de quickscan is aanvullend onderzoek verricht in het plandeel Weversteeg (bijlage 10 bij deze toelichting). Voor kleine marterachtigen en de zandhagedis zijn er geen beschermde functies op de onderzoekslocatie aanwezig. De onderzoekslocatie wordt gebruikt door de das om te foerageren. Echter betreft de planlocatie geen essentieel leefgebied voor de das. In de directe omgeving is meer geschikt leefgebied voor de das aanwezig waardoor door de voorgenomen werkzaamheden geen sprake is van overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de das.

Voor vleermuizen zijn er geen nieuwe functies aangetroffen ten opzichte van het eerder uitgevoerde onderzoek in 2016. Met betrekking tot vleermuizen is uit eerder onderzoek (2016) voor de locatie Weversteeg reeds bekend dat er sprake was van twee essentiële functies voor vleermuizen: verblijfplaatsen en vliegroute. Er is sprake van een zomerverblijfplaats van een groep van 9 gewone dwergvleermuizen in het kleedgebouw en een zomerverblijfplaats van één gewone dwergvleermuis in een transformatorgebouw. Beide verblijfplaatsen fungeren in het najaar ook als baltslocatie. Door de voorgenomen sloop van de huidige opstallen gaan de verblijfplaatsen verloren, hetgeen een overtreding van artikel 3.5 van de Wet Natuurbescherming inhoudt. Door het treffen van mitigerende maatregelen zal overtreding van de Wet Natuurbescherming moeten worden voorkomen. Dit houdt in dat te allen tijde de verblijfplaatsen beschikbaar moeten blijven. Voor de sloop van deze gebouwen is een ontheffing Wet Natuurbescherming noodzakelijk. Deze is reeds verleend door het voormalige bevoegd gezag Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) met kenmerk FF/75C/2016/0680. De sloop zal conform de voorwaarden van de ontheffing moeten worden uitgevoerd. Hiervoor wordt een ecologisch werkprotocol opgesteld. In de nieuw te bouwen woningen zullen verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis worden gecreëerd.

De functie als vliegroute op het noordelijk deel van de Weversteeg is gelet op de aantallen en het vrij constante gebruik door het seizoen te betitelen als essentieel voor zowel een groep gewone dwergvleermuizen als een groep laatvliegers. Met name voor de gewone dwergvleermuis geldt dat sprake is van een groot deel van een kolonie die gebruik maakt van de beschutting van de houtsingel. Van de laatvlieger is het aandeel geringer, echter de groeps grootte van een kraamkolonie is meestal kleiner dan die van de gewone dwergvleermuis. De groenstructuur zal een specifieke aanduiding krijgen in het bestemmingplan (plankaart en regels) waardoor de vliegroute voldoende ingepast en beschermd zal worden ten aanzien van instandhouding en storende verlichting. Er is daarmee geen overtreding van de Wet Natuurbescherming, dit is ook aangegeven in de verleende ontheffing FF/75C/2016/0680. Genoemde bescherming ten aanzien van instandhouding wordt ook opgenomen voor de andere groenstroken aan de randen van het plangebied. Ten aanzien van storende verlichting wordt ook de zuidelijke groenstrook beschermd. Hiermee wordt voorzien in bescherming van alle potentieel geschikte ecologische verbindingen.

Programma biodiversiteit

Bij de bouw van de nieuwe woningen en het MFD zal voldoende aandacht moeten worden besteed aan biodiversiteit. Dit betekent dat moet worden voldaan aan het puntensysteem van de gemeente Ede met betrekking tot natuurinclusief bouwen. Omdat het plan nog nader moet worden uitgewerkt, is er nog geen sprake van een uitgewerkt maatregelenpakket met bijbehorende score. Dit zal echter al harde eis worden opgenomen wanneer het plan ter ontwikkeling in de markt wordt gezet en met een voorwaardelijke verplichting worden geborgd in de planregels (algemene bouwregels).

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.

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.

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 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 waterhuishoudkundig 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.

Hemel- en grondwaterbeleid

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 en

Veluwe. De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Gemeentelijk rioleringsplan worden beschreven zijn:

In het GRP 2018-2022 is opgenomen dat de gemeente Ede bij wil dragen aan de volgende doelen met betrekking tot hemel- en grondwater:

- Doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater;
- Bescherming tegen (grond)wateroverlast;
- Aandacht bij ruimtelijke ontwikkelingen voor bescherming van de drinkwaterwinning;
- Infiltratie en buffering van hemelwater om wateroverlast en droogte tegen te gaan;
- Verhogen van de aantrekkelijkheid van en meerwaarde voor woon- en werkmilieu;

De uitgangspunten uit het gemeentelijk rioleringsplan en de wijze van omgaan met hemel- en grondwater zijn nader uitgewerkt in het document 'hemel- en grondwaterbeleid' van de gemeente Ede.

Zo wordt het hemelwater in het hoge deel van Ede bij voorkeur geïnfiltreerd in de ondergrond, en wordt het water in het lage deel van Ede geborgen in het oppervlaktewater. Hierbij gelden voor infiltratie in de ondergrond de bergingseisen van de gemeente, en zijn bij berging in het oppervlaktewater de eisen van het waterschap van toepassing. Ook wordt er onderscheid gemaakt om welk type ontwikkeling het gaat, de bergingseisen bij de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk zijn anders dan bij een aanpassing van een particulier perceel zonder gevolgen in de openbare ruimte.

Hemelwater

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 hemel- en grondwaterbeleid van 2018-2022 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

Grondwater

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.

Hoogten

Het vloerpeil van de woningen ligt minimaal 25 cm hoger dan de goothoogte van de weg, om te voorkomen dat bij water-op-straat situaties wateroverlast in de woningen ontstaat.

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, waterkeringen of leggerwatergangen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied. Wel ligt het plangebied Onderlangs deels in de grondwaterfluctuatietoneel. De grondwaterfluctuatietoneel is een zone die extra gevoelig is voor grondwateroverlast. Als gevolg van de klimaatverandering zullen de grondwaterstanden structureel blijven stijgen waardoor de kans op grondwateroverlast hoger is in dit gebied.

Voor Weversteeg en Onderlangs is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 11 bij deze toelichting). De bodem ter plaatse van de locaties Weversteeg en Onderlangs bestaat volgens het geohydrologisch onderzoek uit zand variërend van zeer fijn tot matig grof en van zwak siltig tot matig siltig en een humeuze toplaag. De maaiveldhoogte op de Weversteeg is circa NAP + 28,5 meter en voor de locatie Onderlangs circa NAP + 27 meter.

Gedurende de periode april tot en met augustus 2016 is de grondwaterstand op beide locaties

gemeten. Dit onderzoek is nog steeds voldoende representatief. De grondwaterstanden op Weversteeg variëren tussen NAP +25,2 m en NAP +25,7 m. Op Onderlangs variëren de grondwaterstanden tussen NAP +25,0 m en NAP +25,5 m. Ten opzichte van het maaiveld is de grondwaterstand gemeten op locatie Weversteeg 2,5 tot 3,0 m onder maaiveld en op locatie Onderlangs tussen de 1,5 en 2,0 m onder maaiveld. Er is gemeten in de periode dat de grondwaterstanden gemiddeld tot laag zijn. In de winterperiode zal de grondwaterstand hoger zijn (en dus dicht onder maaiveld).

De infiltratiemogelijkheden van de bodem zijn voor beide locaties goed, er zijn geen verstoringen bodemlagen aangetroffen. De doorlatendheid van de bodem is minimaal 2 tot 6 m/dag in de onverzadigde zone. Orden gehouden met een verzadigde doorlatendheid van maximaal 12 m/dag, voor locatie Onderlangs is dit maximaal 16 m/dag. Deze doorlatendheid is representatief voor zandgrond met een humeuze toplaag.

Op beide locaties is geen oppervlaktewater aanwezig. Bij de locatie Weversteeg is een zaksloot aanwezig waarin hemelwater kan infiltreren in de bodem. Parallel aan de Hoenderloseweg, ten noorden van locatie Weversteeg, ligt een tertiaire watergang, die niet in verbinding staat met andere oppervlaktewateren.

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 locatie Weversteeg te draineren. Wel dient rekening te worden gehouden met de stijging van de grondwaterstanden, ook vanwege de ligging nabij de grondwaterfluctuatietoneel.

Als gevolg van de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak voor locatie Weversteeg met ca. 1,15 ha toe (ca. 50% van bruto-oppervlak). Aangezien het verhard oppervlak toeneemt ten opzichte van de huidige situatie zal 40 millimeter berging gerealiseerd worden. Vanuit de berging kan het hemelwater infiltreren in de bodem. De relatief lage grondwaterstanden, afwezigheid van storende lagen en goede doorlatendheid maakt de locatie geschikt hiervoor.

Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Voor het hemelwater wordt vanuit het waterbeleid de voorkeur gegeven aan een wadi of groene berging bij nieuwbouw. Met behulp van hemelwaterinfiltratie wordt de natuurlijke waterhuishouding hersteld en vindt de afvoer van hemelwater vertraagd plaats.

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

Plandeel Weversteeg

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Weversteeg te Otterlo en heeft betrekking op de voormalige sportvelden van de SV Otterlo. Op basis van beschikbaar historisch kaartmateriaal en het historisch

onderzoek valt te concluderen dat de locatie deze functie in 1986 reeds had. Voor zover bekend, heeft op de onderzoekslocatie geen opslag van oliehoudende producten in boven- en/of ondergrondse opslagtanks plaatsgevonden. Ook zijn er geen gegevens bekend omtrent overige potentieel bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten binnen de onderzoekslocatie.

Op 22 september 2017 is door Sweco een verkennend bodemonderzoek gerapporteerd onder kenmerk SWNL0213218 (bijlage 12 bij deze toelichting). Uit de resultaten van het uitgevoerde veldonderzoek blijkt dat in de boven- en ondergrond zintuiglijk geen bodemvreemde materialen zijn aangetroffen die mogelijk kunnen duiden op de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Zintuiglijk is op het maaiveld van het terrein en in het opgeboorde bodemmateriaal geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Uit de toetsingsresultaten blijkt dat in de grond direct onder de asfaltverharding ter plaatse van het parkeerterrein een licht verhoogd gehalte aan minerale olie is gemeten. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit betreft het hier 'niet toepasbare grond'. Ter plaatse van het overig terreindeel zijn in de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond. Het betreft grond van de Bodemkwaliteitsklasse 'Achtergrondwaarde'. In het grondwater binnen de locatie zijn slechts licht verhoogde concentraties aan cadmium, barium, zink en xylenen gemeten. Uit het verhardingsonderzoek blijkt dat het aanwezige asfalt op de locatie geen teerbitumen bevat.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit in voldoende mate vastgelegd. en vormt geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de locatie Weversteeg. Wel wordt er aanbevolen om de grond direct onder de asfaltverharding ter plaatse van het aanwezige parkeerterrein bij de bouwrijpwerkzaamheden van de locatie af te voeren.

Plandeel Onderlangs

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Onderlangs te Otterlo en heeft betrekking op de voormalige sportvelden van de SV Otterlo. Op basis van beschikbaar historisch kaartmateriaal en het historisch onderzoek valt te concluderen dat de locatie deze functie in 1986 reeds had. Voor zover bekend, heeft op de onderzoekslocatie geen opslag van oliehoudende producten in boven- en/of ondergrondse opslagtanks plaatsgevonden. Ook zijn er geen gegevens bekend omtrent overige potentieel bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten binnen de onderzoekslocatie.

Op 22 september 2017 is door Sweco een verkennend bodemonderzoek gerapporteerd onder kenmerk SWNL0213211 (bijlage 13 bij deze toelichting). Uit de resultaten van het uitgevoerde veldonderzoek blijkt plaatselijk in de bovengrond zintuiglijk resten puin en/of sporen kolengruis zijn aangetroffen die mogelijk kunnen duiden op de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Zintuiglijk is op het maaiveld van het terrein en in het opgeboorde bodemmateriaal geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Uit de toetsingsresultaten blijkt dat in de grond direct onder de asfaltverharding ter plaatse van het basketbalveldje gesitueerd op de westzijde van de terrein licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, zink, PAK en minerale olie zijn gemeten. Het betreft grond van de Bodemkwaliteitsklasse 'Industrie'. Ter plaatse van het overig terreindeel zijn in de bovengrond slechts licht verhoogde gehalten aan PAK aangetoond. Het gaat om grond van de Bodemkwaliteitsklasse 'Achtergrondwaarde' of 'Wonen'. In zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters gemeten. Het betreft grond van de bodemkwaliteitsklasse 'Achtergrondwaarde'. In het grondwater binnen de onderzoekslocatie zijn slechts licht verhoogde concentraties aan barium, cadmium en zink gemeten. Uit het verhardingsonderzoek blijkt dat het aanwezige asfalt op de locatie geen teerbitumen bevat.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit in voldoende mate vastgelegd. en vormt geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de locatie als natuur. Wel wordt er aanbevolen om de grond direct onder de asfaltverharding ter plaatse van het aanwezige basketbalveld bij de bouwrijpwerkzaamheden van de locatie af te voeren.

Niet gesprongen explosieven

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 zijn beide plangebieden onderzocht op de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven (NGE's). De rapportages zijn te vinden in bijlage 14 bij deze toelichting. Voor de locatie Weversteeg geldt dat er geen conventionele explosieven zijn aangetroffen. Voor de locatie Onderlangs wordt nader onderzoek geadviseerd indien er grondwerkzaamheden worden gepland.

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 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 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 (versoepling) 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

Om inzicht te krijgen in de precieze archeologische verwachting én om inzicht te krijgen in de mate van conservering van de archeologische resten is in eerste instantie een gecombineerd archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd (bijlage 15 bij deze toelichting).

Plandeel Weversteeg

Uit het bureauonderzoek bleek dat het plangebied Weversteeg is gelegen in een zone met een dun plaggendek in een dekzandvlakte. Het plaggendek is in de loop der eeuwen ontstaan als gevolg van bemesting van het land. De oostgrens van het plangebied wordt gevormd door een droogdal. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende archeologische vondsten gedaan, variërend van losse bijlen uit het Neolithicum tot aardewerk uit de Late Middeleeuwen. Direct ten noorden van het plangebied is tijdens proefsleuvenonderzoek een erf uit de late middeleeuwen aangesneden. Iets verder naar het noorden zijn bij het huis De Lindenhof eveneens vondsten uit de late middeleeuwen gedaan. Op basis van het bureauonderzoek gold voor het plangebied Weversteeg een hoge verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten.

Om de hoge verwachting uit het bureauonderzoek te controleren is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Uit de boringen bleek dat de bodem in het plangebied grotendeels intact is. In alle boringen is een plaggendek aangetoond, bovendien werd in drie boringen een oude akkerlaag waargenomen. Op grond van de mate van intactheid van de bodem en de aanwezige vindplaatsen in de directe omgeving van het plangebied werd geconcludeerd dat de hoge verwachting gehandhaafd diende te blijven. Op basis van deze conclusie is geadviseerd om door middel van een proefsleuvenonderzoek te toetsen of er daadwerkelijk archeologische resten in de ondergrond van het

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.

plangebied aanwezig zijn en, indien dat het geval blijkt te zijn, vast te stellen of het gaat om behoudenswaardige resten.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek (bijlage 16 bij deze toelichting) zijn verspreid over het plangebied acht proefsleuven gegraven. Hiermee is een percentage van ongeveer 7 % van het totale plangebied onderzocht, een percentage dat geschikt wordt geacht om gefundeerde uitspraken te kunnen doen over de aan-, danwel afwezigheid van archeologische resten. Het proefsleuvenonderzoek bevestigde dat de bodem in het plangebied intact is. Er werden echter, afgezien van enkele losse archeologische sporen, geen relevante resten aangetroffen. Uitzondering geldt voor een zogenaamde tankgracht uit de Tweede Wereldoorlog in het uiterste noordelijke deel van het plangebied. Deze tankgracht was onderdeel van een Duitse stelling die in en rondom Otterlo was opgericht, een tastbaar bewijs van de schermutselingen die aan het einde van de Tweede Wereldoorlog plaatsvonden. In principe gaat het om een behoudenswaardig spoor, maar kan worden geconcludeerd dat verder onderzoek van dit spoor binnen het plangebied geen aanvullende informatie oplevert. Bovendien is het spoor ten behoeve van OCE onderzoek al geheel vergraven

Plandeel Onderlangs

Volgens het bureauonderzoek is het centrale en noordelijke deel van het plangebied Onderlangs gelegen in een grotendeels afgestoven reliëfarme erosievlakte. Alleen een strook in de zuidelijke helft van het plangebied is gelegen in een zone met lage landduinen. Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede heeft het plangebied grotendeels een lage archeologische verwachtingswaarde; een strook langs de zuidelijke grens heeft een middelhoge verwachtingswaarde. In de omgeving van het plangebied zijn nog geen archeologische vindplaatsen bekend.

Om de archeologische verwachtingswaarde uit het bureauonderzoek te toetsen is een verkennend archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat de ondergrond in het grootste deel van het plangebied verstoord is. Hieruit is geconcludeerd de kans op de aanwezigheid van intacte archeologische resten klein is. Uitzondering geldt voor een ovaalvormige verhoging in het noordelijke deel van het plangebied, in een bosstrook tussen het sportveld en Onderlangs. Het lijkt te gaan om een natuurlijke verhoging (stuifduintje), maar het kan niet worden uitgesloten dat het een in de prehistorie door mensen opgeworpen grafmonument ('grafheuvel') betreft.



Afbeelding 4.4: Booronderzoek Onderlangs, met de ovaalvormige verhoging ter hoogte van boorpunt 26

Op basis van de gegevens uit het archeologisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat in zowel het plangebied Otterlo Onderlangs als Otterlo Weversteeg geen behoudenswaardige archeologische resten zijn aangetoond. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Uitzondering geldt voor de hierboven genoemde ovaalvormige verhoging in het plangebied Onderlangs (rondom boring 26 in onderstaande figuur). In lijn met het landelijk beleid om archeologische resten zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden, dient deze locatie ontzien te worden in de planvorming. Dit kan worden bereikt door middel van een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Iedere beoogde ontwikkeling kan alleen

doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit archeologisch onderzoek dient te voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

4.8 Cultuurhistorie

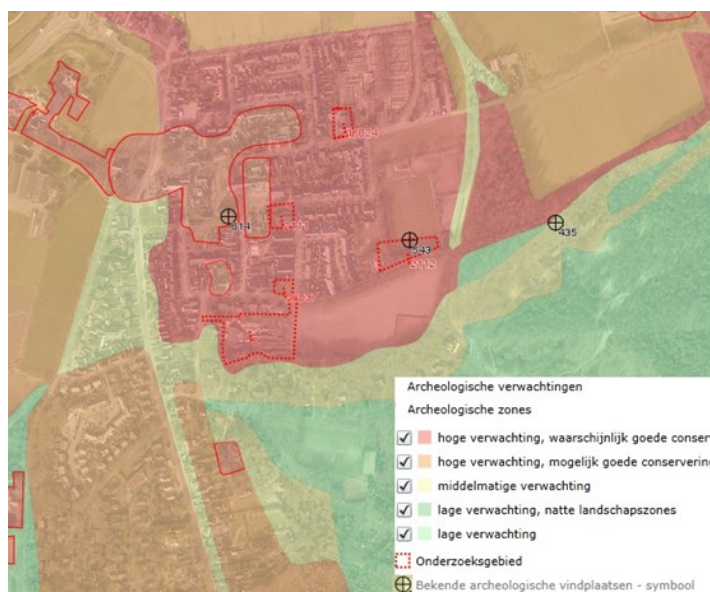
Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk 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

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart valt het plangebied binnen de 'Cultuurhistorisch Waardevolle Zones 3 en 4'. Het beleidsuitgangspunt voor die zones luidt: 'Het gebied draagt bij aan de lokale identiteit, maar de samenhang is op onderdelen vertroebeld of verstoord. Ontwikkelingen bieden daarom een kans om de kwaliteit te verbeteren of cultuurhistorische waarden te (re)construeren. Daarbij is aandacht voor de historische kenmerken van het gebied gewenst.'

In feite kan gesteld worden dat de cultuurhistorische context voldoende aanleiding geeft om hier een stedenbouwkundige en/of landschappelijke vertaling aan te geven.



Afbeelding 4.5: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Vanuit cultuurhistorie valt op dat in het gebied veel oude landschapsstructuren terug te vinden zijn. Er zijn geen monumentale gebouwen of terreinen. Naar analogie van rijks- en provinciaal beleid over erfgoed in de ruimtelijke ordening heeft ook de gemeente Ede besloten om waardevolle cultuurhistorische elementen op te nemen in het bestemmingsplan zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen worden in de integrale belangenafweging. Dit is een wettelijke verplichting. Hoe om te gaan met cultuurhistorische en archeologische waarden is verder geregeld in de Erfgoedverordening Ede (2012), de nota 'Archeologie in evenwicht' (2012) en de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) (2012).

Historisch landschappelijke informatie

Otterlo ligt op de flank van de Veluwe. De locatie Weversteeg ligt op een oude eng, omzoomd met forse houtwallen. Ook ten oosten en zuiden van de locatie Weversteeg lagen met forse houtwallen

omzoomde engen. Het bos ten oosten van de Weversteeg is 'bos op oud cultuurland'. De houtwal en het bosje langs de Weversteeg en de houtwal aan de zuidkant zijn van vóór 1940. De Weversteeg maakt deel uit van een route voor lokaal verkeer om Otterlo, die inclusief de bomen ook al op kaarten van 1830 voorkomt. Het is een oude zandweg.

De locatie Onderlangs ligt aan de zuidkant van Onderlangs. Ten noorden van Onderlangs (huidige villastrook in het bos) lagen vroeger kamduinen en hoge struifzandruggen. Aan de zuidkant ter plekke van de sportveld en tennisvelden was droge heide.

Aandachtspunten vanuit cultuurhistorie en landschap bij de nieuwe ontwikkeling

Plandeel Weversteeg

- Historisch waardevol is de oude eng met aan de oost- en zuidkant de oude groenstructuren. De groene omzoming aan noord- en westkant is van jongere datum. Benutten van dit gegeven kan leiden tot een wijk 'in een groen kader'.
- Zorgen voor een goede zichtbaarheid van het groene kader vanuit elke plek in de wijk
- Respecteren Weversteeg als oude kavelgrens, weg met historische bosstrook. Weversteeg zeer geschikt als recreatieve ontsluiting voor de wijk richting Veluwe. Gebruik van Weversteeg voor de auto-ontsluiting betekent aantasting van dit karakteristiek element.
- Op basis hiervan sterke voorkeur voor een auto-ontsluiting van de wijk vanuit Sportlaan en Dorpstraat/Houtkampweg. De keuze van de locatie van de doorsteken door de groenstructuren afstemmen op de te behouden bomen.
- Bij behoud bomen is van belang: verharding buiten de kroonprojectie, bebouwing buiten de kroonprojectie + 2 meter.
- De oude richtingen in het gebied (wegen, groenelementen, verkaveling liggen net niet haaks) benutten bij de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Waardoor de wijk een eigen karakteristiek houdt.
- Wijk ligt aan de oostkant van Otterlo, tegen het bos aan. Het groene karakter van de wijk ook tot uiting laten komen op detailniveau: in de profielen van de straten en/of de groenplekken.

Plandeel Onderlangs

- Behoud Onderlangs als zandweg
- Zorgvuldig omgaan met ecologische waarden in en rond de locatie

Bovenstaande aandachtspunten zijn zoveel mogelijk verwerkt in het actuele stedenbouwkundige plan.

4.9 Verkeer en parkeren

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen zijn het door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan' (GVVP) 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).

Aanvullend op het huidige beleid wordt ook rekening gehouden met nieuwe beleidsinzichten welke worden vastgelegd in de Koersnota Mobiliteit. Deze Koersnota wordt naar verwachting in het tweede kwartaal van 2022 vastgesteld. Onderdeel van de Koersnota zijn de nieuwe wegencategorisering en verkeersnetwerken.

Samenloop tussen deze producten is minder van belang omdat de keuzes die in dit bestemmingsplan zijn gemaakt passend zijn binnen beide beleidsplannen. Voor deze planontwikkeling is het niet relevant of de koersnota wordt vastgesteld/ in gewijzigde vorm wordt vastgesteld.

Planspecifiek

Ontsluiting en bereikbaarheid

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 (via de

Sportlaan) ontsloten. Via de Dorpsstraat en Hoenderloseweg zijn de N310 en N304 bereikbaar. Beoogd is dat de Hoenderloseweg in de toekomst een belangrijkere functie gaat krijgen voor de ontsluiting van het Nationaal Park, en dan met name voor het grote verkeer. Dit met als doel de Dorpsstraat te ontlasten van groot verkeer.

Fietsverkeer

De N310 en N304 zijn aangewezen als doorfietsroutes en zijn de dragers van het hoofdfietsnetwerk in Otterlo. De Dorpsstraat vormt een aanvullende hoofdfietsroute, welke samen met de Hoenderloseweg en Weversteeg ook onderdeel uitmaakt van het recreatieve fietsnetwerk. Het ontwikkelgebied wordt hier via de ontsluiting op de Sportlaan en fietsdoorsteek naar de Zandingsweg op aangesloten. Voor voetgangers zijn aanvullend enkele informele verbindingen naar de Weversteeg aanwezig. Wat betreft een verbinding voor voetgangers en eventueel ook fietsers geldt dat een verbinding tussen het plangebied en de Houtkampweg wenselijk is, maar de haalbaarheid hiervan moet nog nader worden onderzocht.

Binnen 30 km/u gebieden rijden fietsers op de rijbaan. Dit geldt ook de Dorpsstraat en Houtkampweg. Gezien het toenemende belang van de Hoenderloseweg voor de ontsluiting van het Nationaal Park De Hoge Veluwe en het aanwezige sportpark Kastanjebos is hier een vrijliggend fietspad aangelegd.

Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde bushalteplaatsen is de halte Sterrenberg, gelegen op korte afstand van de woningbouwlocatie. Deze geeft verbinding tot het regionale transferpunt, gelegen op de kruising N310/N304. Dit is ook per fiets goed bereikbaar. Vanaf dit transferpunt is Otterlo per bus verbonden met Arnhem, Ede, Apeldoorn 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.

Verkeersgeneratie

In het plangebied worden maximaal 63 woningen mogelijk gemaakt op de locatie Weversteeg. Volgens de uitgave van het CROW 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden (publicatie 317)' bedraagt de verkeersgeneratie voor grondgebonden woningen in een niet stedelijk gebied gemiddeld 7-8 voertuigbewegingen per etmaal. De woningbouw op de locatie Weversteeg zal daarmee ongeveer 500 voertuigbewegingen per etmaal genereren. Het MFD omvat een sportzaal, cultureel centrum en zorgvoorzieningen. In een eerder stadium is uitgegaan van een verkeersgeneratie van ca. 300 mvt/etmaal. In aanloop naar de vaststelling van het bestemmingsplan zal de verkeersgeneratie van het MFD nader worden geanalyseerd. Hierbij kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van gegevens over de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van het huidige dorpshuis en de bestaande gymzaal.

In ieder geval geldt dat de toename van verkeer zal zich verdelen over de Sportlaan, Dorpsstraat en Hoenderloseweg. Gezien de intensiteiten op deze wegen heeft de huidige wegenstructuur voldoende capaciteit om deze toename van voertuigbewegingen te verwerken. Doordat de sportvelden aan de Weversteeg zijn vervallen en het plangebied geen auto-ontsluiting op de Weversteeg krijgt, is de verkeersintensiteit op de Weversteeg naar verwachting afgenomen.

Parkeren

Uitgangspunt is dat een nieuwe ontwikkeling binnen het plangebied moet kunnen voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Hiervoor moet het plan voldoen aan de parkeernormen vastgelegd in de vigerende Nota Parkeernormering. De parkeernormering biedt de mogelijkheid om bij aanwezigheid van verschillende functies rekening te houden met aanwezigheidspercentages en dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Het moment waarop de aanwezigheid het grootst is, geldt als maatgevend voor het bepalen van de parkeernorm. Voor het plan Weversteeg is dit de werkdag avond. De parkeercapaciteit wordt gerealiseerd in de vorm van parkeerplaatsen bij de woningen (zowel openbaar als in beperkte mate op eigen terrein) en het openbare parkeerterrein bij het MFD. Uitgaande van optimaal dubbelgebruik wordt erop ingezet dat een deel van het bezoekersparkeren voor woningen op het maatgevende moment op het parkeerterrein bij het MFD wordt opgelost. Voor de parkeerplaatsen op eigen terrein is in de nota vastgelegd welke afmetingen en reductiefactoren worden gehanteerd.

Zoals eerder benoemd zal nog een nadere analyse plaatsvinden over de verwachte parkeerbehoefte van het MFD. Daarna wordt een parkeerbalans voor het plan opgesteld. Het voorlopig stedenbouwkundig plan gaat uit van 136 openbare parkeerplaatsen op het maaiveld en een eigen

oprit voor de 6 twee-aaneen woningen. Daarnaast wordt ingezet op tenminste 1 parkeerplaats per appartement (half) verdiept onder het beoogde appartementencomplex. Daarmee voorziet het plan vooralsnog in ca. 162 parkeerplaatsen.

4.10 Geluid (Wegverkeerslawaai/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 wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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

- indien middels een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een gezondeerd 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

In het plandeel Weversteeg worden nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) mogelijk gemaakt. Het MFD is niet geluidgevoelig volgens de Wet geluidhinder. De interne wegenstructuur binnen beide locaties krijgt een 30 km/uur-regime.

De Dorpsstraat en Sportlaan hebben geen relevante invloed op het plangebied vanwege beperkte verkeersintensiteiten (< 500 mvt/etmaal) en een 30 km/uur-regime. De invloed van de Zandingsweg (onverhard) en de Weversteeg (beiden 60 km/uur) is verwaarloosbaar vanwege de zeer beperkte verkeersintensiteit (circa 100 mvt/etmaal). Het enige wegvak dat van invloed kan zijn op het akoestisch klimaat binnen het plangebied is de Houtkampweg.

Enkele jaren geleden is de komgrens van Otterlo echter reeds verplaatst naar het oosten, tot aan de Weversteeg. Hiermee heeft de Houtkampweg ter hoogte van het plangebied een 30 km/uur-regime gekregen. De verkeersintensiteit van dit wegvak bedraagt ca. 1.000 mvt/etmaal. Gezien de beperkte intensiteit en/of de afstand tussen de wegvakken en het plangebied kan zonder verder kwantitatief onderzoek geconcludeerd worden dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen voor alle wegvakken voldaan wordt aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Ook in het MFD is een goed verblijfsklimaat vanuit geluid daarmee gewaarborgd.

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

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 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 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

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. De ontwikkeling van de locatie Weversteeg valt ruimschoots binnen deze NIBM-grens. De invloed van het MFD op de luchtkwaliteit is ook beperkt door de overwegende lokale functie en beperkte omvang van het gebouw.

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.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

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

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

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

De plangebieden worden aan de oostzijde begrenst door bos met aansluitend het Nationaal Park de Hoge Veluwe. Deze omgeving kent een verhoogt risico op natuurbrand waaraan de

plangebieden aan die oostzijde worden blootgesteld.

De realisatie van de woningen leidt tot een toename van het aantal aanwezigen in de effectgebieden. De personen worden hier zelfredzaam geacht. In dat kader gelden wel de volgende aandachtspunten:

- Bij de uitwerking van maatregelen ten behoeve van terreininrichting dienen die de risico's op een natuurbrandscenario zo veel mogelijk te worden beperkt. Daarbij moet worden gedacht aan beplantingsplannen, groenonderhoud, (nood)uitgangen, verzamelplaatsen en vluchtroutes en een ontluchtingsplan.
- Bij het toepassen of wijzigen van verkeersmaatregelen in de openbare ruimte waarvoor een verkeersbesluit vereist is, kan afzonderlijk overleg worden gevoerd met de korpschef van politie of diens gemandateerde.

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 die van invloed zijn de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. 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.

Op de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen geldt een uitzondering op het moment dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden verzekerd is. De kosten van de ontwikkeling worden gedekt door de opbrengsten uit de verkoop van de grond door de gemeente. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.

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. Eventuele planschade zal voor rekening komen van de gemeente Ede.

5.2 Financiële haalbaarheid

Onder andere de hierboven genoemde - voor rekening van de gemeente zijnde - kosten zijn opgenomen in een grondexploitatie. De grondexploitatie die opgesteld is voor de uitvoering van dit bestemmingsplan heeft een positief saldo. Dit bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar.

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 2012). 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.

Plandeel Weversteeg

Groen

De bestemming Groen borgt het behoud van de aanwezige (waardevolle) groenstructuur in het Plangebied en biedt ruimte voor aanleg van nieuwe groenvoorzieningen. Binnen de bestemming groen mogen ook andere zaken, zoals voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding worden gerealiseerd.

Verkeer

De belangrijkste verkeerstructuur in het plangebied heeft een verkeersbestemming gekregen.

Woongebied-1 en Woongebied-2

Omdat het een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan betreft is enige flexibiliteit bij de inrichting wenselijk. Daarom is gekozen voor een indeling in vier kwadranten, waarvan drie bestemd als woongebied. Binnen Woongebied-1 wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling van 20 appartementen. Binnen Woongebied-2 wordt, verdeeld over twee kwadranten, ruimte geboden voor 43 grondgebonden woningen. De belangrijkste stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vertaald in de planregels, zodat deze zijn geborgd tijdens en na realisatie.

Maatschappelijk

Het plan behelst de realisatie van een multifunctioneel dorps huis, waar verschillende (maatschappelijke, culturele en sportgerelateerde) voorzieningen samenkomen. De omschrijving van de hiervoor gekozen bestemming ('Maatschappelijk - Multifunctioneel Dorps huis') is om die

reden breed ingestoken. Programmatisch kunnen in het MFD een aantal functies landen: Zorg en welzijn (tweedelijns), Sport, Cultuur en overige Maatschappelijke functies.

Het gaat dan praktisch gezien om ontmoetingsruimten voor meerdere doelgroepen, vergaderruimten, kook- en maaltijdvoorzieningen, ruimten voor tussen- en naschoolse opvang en huiswerkbegeleiding, spreekuur- en praktijkruimten voor (para)medische hulpverleners en sociale teams, een multifunctionele sportruimte/sportzaal en (hieraan ondersteunende) horeca, in de vorm van een bar en keuken. Verder zijn bergingen en andere ondersteunende ruimtes aanwezig. De bestemming laat de bouw van een faciliteit met een gevarieerde bouwhoogte toe.

Dubbelbestemming Waarde - Ecologie

De dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' is opgenomen om de aanwezige ecologische waarden te beschermen. Meer specifiek wordt er een bestaande en potentiële vliegroute 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 verlichting rond de ecologisch waardevolle strook.

Plandeel Onderlangs

Natuur

Gelet op de beoogde natuurontwikkeling is aan het gehele plandeel de bestemming Natuur toegekend. De mogelijkheden binnen deze bestemming zijn afgestemd op de uitgangspunten voor de ontwikkeling.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is opgenomen om de potentieel aanwezige archeologische waarden in het gebied te beschermen. De bestemming is specifiek gericht op één locatie binnen het plangebied, gebaseerd op de uitkomsten van het archeologisch onderzoek. Voor uitvoering van werkzaamheden is het noodzakelijk om deze waarden in kaart te brengen en zo nodig te beschermen.

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

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen voor de dakhelling. Eveneens is een bepaling opgenomen waarmee het bevoegd gezag kan afwijken. Ook is de verplichting tot natuurinclusief bouwen onder deze regels opgenomen.

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.

Overige regels

De overige regels bevatten bepalingen over het voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Ook zijn de voorwaardelijke verplichtingen ten aanzien van extern salderen en het uitvoeren en instandhouden van de mitigerende maatregelen onder de overige regels opgenomen.

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, Weversteeg en Onderlangs 2022'.

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.

In dat kader is in januari 2018 al vooroverleg gevoerd met de provincie Gelderland over het toenmalige plan voor Weversteeg en Onderlangs. De provincie heeft destijds aangegeven te kunnen instemmen met de onderbouwing, omdat het woningmarktadvies werd opgevolgd. De doorzettende vergrijzing vraagt om doorstroming en de voorziene typologie aan bebouwing. Wel wordt de kanttekening geplaatst dat toekomstige leegstand in het bestaande stedelijke gebied van Otterlo wellicht gevuld wordt met woningbouw. Het advies werd daarom gegeven om gefaseerd te ontwikkelen, zodat ruimte blijft bestaan om onvoorziene inbreidingsplannen te faciliteren, indien daar onmiddellijke noodzaak toe bestaat. Dit advies wordt nog steeds opgevolgd door een fasering in 2 jaar. Daarnaast wordt met het plan voorzien in een aantoonbare woningbehoefte, zoals uitgebreid gemotiveerd in de ladderonderbouwing.

Het aangepaste plan is ambtelijk opnieuw besproken met de provincie. Daarbij is geconstateerd dat er geen strijdigheden met provinciaal beleid aan de orde zijn. Naar aanleiding van het overleg is de actuele woningbouwplanning voor Weversteeg aan de provincie toegezonden.

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.

Op woensdag 8 juni 2022 wordt een informatieavond georganiseerd voor omwonenden en andere belangstellenden. Eventuele opmerkingen en suggesties worden betrokken bij de nadere uitwerking van het bestemmingsplan richting vaststelling door de raad.

Daarnaast is het aangepaste plan, zoals nader toegelicht in hoofdstuk 1 van deze toelichting, een uitwerking van de afspraken die met Natuurlijk Otterlo en met Otterlo's Belang zijn gemaakt in 2021 in het kader van de intentieovereenkomst. Het aangepaste plan is besproken met deze partijen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. Binnen deze termijn kan iedereen een zienswijze over het plan kenbaar maken bij de gemeenteraad.

Bijlagen

1. Beeldkwaliteitsplan Otterlo, Weversteeg en Onderlangs, mei 2022
2. M.e.r. beoordelingsnotitie bestemmingsplan Otterlo, Weversteeg en Onderlangs, mei 2022
3. Akoestisch onderzoek MFD Otterlo, april 2022
4. Natuurtoets, maart 2016
5. Voortoets, oktober 2016
6. Quicksan Wet natuurbescherming, januari 2022
7. Passende beoordeling Weversteeg, dorpshuis en de Sero te Otterlo, mei 2022
8. Rapportage stikstofdepositie Otterlo, Houtkampweg 7-9 incl. AERIUS-berekening, maart 2022
9. Rapportage stikstofdepositie incl. AERIUS-berekening: Extern salderen woningbouw Otterlo, maart 2022
10. Aanvullend ecologisch onderzoek, maart 2022
11. Geohydrologisch onderzoek, januari 2017
12. Verkennend bodemonderzoek Weversteeg, september 2017
13. Verkennend bodemonderzoek Onderlangs, september 2017
14. Detectie- en benaderingsonderzoeken OCE Weversteeg en Onderlangs, 2017-2018
15. Archeologisch bureau- en booronderzoek Weversteeg en Onderlangs, maart 2016
16. Archeologisch proefsleuvenonderzoek Weversteeg, oktober 2017