

Toelichting



Wijzigingsplan Otterlo, Lange Heideweg 17-19

Augustus 2022
Versie: Vaststelling
NL.IMRO.0228.BPW2022AGBG0011-0301

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing	4
1.3. Geldend bestemmingsplan	4
1.4. Leeswijzer	5
2. HET PLAN	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Nieuwe situatie	6
3. BELEIDSKADER	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Regionaal beleid	8
3.4 Gemeentelijk beleid	9
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	11
4.1 Inleiding	11
4.2 Milieueffectrapportage	11
4.3 Milieuzonering	11
4.4 Ecologie/natuur	12
4.5 Water	13
4.6 Bodem	13
4.7 Archeologie	13
4.8 Cultuurhistorie	14
4.9 Verkeer en parkeren	14
4.10 Geluid (Wegverkeerslawaai/Wet geluidhinder)	14
4.11 Luchtkwaliteit	15
4.12 Externe veiligheid	16
4.13 Brandveiligheid	16

4.14 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen	17
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	19
5.1 Kostenverhaal.....	19
5.2 Financiële haalbaarheid	19
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	20
6.1 Inleiding	20
6.2 Inleidende bepalingen	20
6.3 Bestemmingsbepalingen	20
6.4 Algemene regels.....	20
6.5 Overgangs- en slotbepalingen	20
7. HANDHAVING	21
7.1 Handhaving in 3 fasen.....	21
7.2 Handhavingsprocedure	21
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	22
8.1 Vooroverleg	22
8.2 Omgevingsdialoog.....	22
8.3 Zienswijzen.....	22
BIJLAGEN	23

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op Lange Heideweg 17-19 in Otterlo was een agrarisch bedrijf gevestigd, in de vorm van een nertsenhouderij. Gezien de verplichte stoppersregeling voor nertsenfokkerijen zijn de bedrijfsactiviteiten inmiddels gestaakt. De eigenaar is voornemens om de bedrijfsactiviteiten op het perceel geheel te beëindigen en heeft daarom een functieverandering naar Wonen aangevraagd. Hierbij worden de twee bestaande bedrijfswoningen omgezet naar reguliere woningen en wordt alle aanwezige bedrijfsbebouwing gesloopt.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied bestaat uit de percelen Lange Heideweg 17 en 19 in Otterlo, waarbij de wijziging zich richt op het gehele huidige agrarische bedrijfsperceel.



Afbeelding 1.1: Indicatieve ligging plangebied

1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Wijzigingsplan Agrarisch Buitengebied 2012' van kracht. Dit bestemmingsplan betreft een wijzigingsplan op basis van het oorspronkelijke moederplan 'Agrarisch Buitengebied', vastgesteld in 2011. Het perceel is in het bestemmingsplan bestemd voor 'Agrarisch', met functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot' en 'intensieve veehouderij'. Er zijn twee bedrijfswoningen toegestaan en het bestemmingsplan staat maximaal 9.750 m² bedrijfsbebouwing toe. Het perceel is gelegen in verwevingsgebied.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bevat in artikel 11.1 een wijzigingsbevoegdheid, waarmee de bestemming kan worden gewijzigd naar Wonen. Het plan voldoet aan alle relevante voorwaarden om gebruik te kunnen maken van deze bevoegdheid:

- De locatie ligt in verwevingsgebied;
- Alle agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd;
- De nieuwe woonpercelen worden niet groter dan 1.500 m²;
- De wijziging leidt niet tot onevenredige beperking van de (potentiële) uitbreidingsmogelijkheden van nabijgelegen bestaande agrarische bedrijven;
- Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
- De wijziging leidt niet tot aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- De gehele woonlocatie is landschappelijk inpasbaar, wat is aangetoond op basis van het landschapsinrichtingsplan;
- De overige gronden worden bestemd tot 'agrarisch' (zonder bouw mogelijkheden).

Bovenstaande aspecten worden waar nodig nader onderbouwd in het vervolg van deze toelichting.

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 ingegaan op de juridische planopzet. Hoofdstuk 7 geeft een toelichting op de wijze van handhaving, waarna in hoofdstuk 8 wordt afgesloten met een verslag van het wettelijk vooroverleg, de omgevingsdialog en de zienswijzeprocedure.

2. Het plan

2.1 Bestaande situatie

Zoals reeds benoemd in de inleiding, zijn de percelen Lange Heideweg 17 en 19 in Otterlo in gebruik geweest ten behoeve van een agrarisch bedrijf. De beide bedrijfswoningen bevinden zich aan de voorzijde (noordzijde) van het perceel, direct ontsloten op de Lange Heideweg. De bedrijfsbebouwing bevindt zich achter de bedrijfswoningen. De bestaande situatie is reeds weergegeven op afbeelding 1.1 in deze toelichting.

2.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt alle bedrijfsbebouwing gesloopt, met uitzondering van 200 m² bestaand bijgebouw bij Lange Heideweg 19. De beide bedrijfswoningen krijgen een reguliere woonbestemming, met een bijbehorend erf. Bij Lange Heideweg 19 wordt met inzet van sloopmeters de genoemde 200 m² aan bijgebouwen toegestaan. Lange Heideweg 17 krijgt het reguliere bijgebouwenrecht van 75 m², maximaal uitbreidbaar tot 150 m² (vergunningvrij of via een afwijkingsbevoegdheid). De overige gronden binnen het plangebied krijgen een onbebouwde agrarische bestemming, zodat deze gronden kunnen worden gebruikt als akker-/grasland of hobbymatig agrarisch kunnen worden gebruikt. Herbouw van bebouwing en de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf wordt daarmee uitgesloten.



Afbeelding 2.1: Situatietekening nieuwe situatie

Omdat na de functieverandering de vrijkomende sloopmeters worden verkocht als compensatie voor ontwikkelingen elders in de regio, is van belang om vast te leggen hoeveel sloopmeters op de locatie inzetbaar zijn voor verkoop na de wijziging van het bestemmingsplan. De berekening van de inzetbare sloopmeters ziet er als volgt uit:

	Aantal m2
Legaal aanwezige bebouwing (excl. woningen)	9.486,1
Aftrek privé-bijgebouwen (functieverandering naar Wonen)	150 x 2 = 300 (minus)
Inzetbare sloopmeters zonder korting	9.186,1

25% korting sloopmeters 1.000 - 2.000 m ²	1.000 x 0,25 = 250 (minus)
50% korting sloopmeters 2.000 - 9.186,1 m ²	<u>7.186,1 x 0,5 = 3.593,05 (minus)</u>
Inzetbare sloopmeters na sloop	5.343,05
Aftrek sloopmeters t.b.v. 200 m ² bij Lange Heideweg 19	100 (minus)
Inzetbare sloopmeters na bestemmingsplanwijziging	5.243,05

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan leidt de ontwikkeling dus tot 5.243 m² inzetbare sloopmeters.

Het plangebied is in de huidige situatie al voorzien van een herkenbare landschappelijke inpassing door enkele groenstructuren. In samenhang met de functieverandering zal deze inpassing verder worden versterkt. Op afbeelding 2.1 is het inpassingsplan reeds weergegeven.

Nadrukkelijk is bij de uitwerking aandacht gevraagd voor de cultuurhistorische landschappelijke structuur. Met het inpassingsplan worden de aanwezige groenstructuren rondom de huidige agrarische bebouwing behouden en waar mogelijk versterkt, dit zijn historische lijnen in het landschap. Met het inpassingsplan wordt tevens het 'voorterrein' tussen de beide woningen als open ruimte gewaarborgd en sterker aangezet.

Vanuit het beleid voor natuurinclusief bouwen wordt een beperkte bijdrage gevraagd, omdat er per saldo geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. De bijdrage wordt geleverd in de vorm van een steenuilenkast in de bestaande groenstructuur, wat ter plaatse een waardevolle toevoeging is ten behoeve van de biodiversiteit.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

De ontwikkeling is van zodanig beperkte omvang dat een bespreking van het rijksbeleid achterwege kan blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

De zeven ambities die beschreven zijn:

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

Planspecifiek

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

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 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

Voor de beoogde ontwikkeling is geen toetsing nodig aan de provinciale regels, omdat er ter plaatse van het plangebied geen relevante bepalingen van kracht zijn.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Functieveranderingsbeleid Food Valley 2016

Het functieveranderingsbeleid is opgesteld vanuit de samenwerking tussen de gemeenten in het Gelderse gedeelte van de FoodValley regio en de gemeente Putten. Het gaat om de gemeenten Nijkerk, Putten, Barneveld, Scherpenzeel, Ede en Wageningen. Via dit beleid willen de regiogemeenten de problematiek van leegstaande stallen in het agrarisch buitengebied aanpakken en de kwaliteit van het landelijk gebied versterken. In ruil voor sloop van agrarische gebouwen (sloopcompensatie) worden onder voorwaarden diverse nieuwe ontwikkelingen geboden, zoals bijvoorbeeld een nieuwe woning of ander type bedrijf.

In april 2008 is de “Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten” vastgesteld met regionale beleidsafspraken over hoe de betrokken gemeenten om willen gaan met het toenemende probleem van leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen. Het beleid stelt agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze te beëindigen. Daarnaast leidt het tot kwaliteitsverbetering in het buitengebied door de sloopverplichting van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing bij hergebruik/nieuwbouw ten behoeve van nieuwe woonfuncties of niet-agrarische bedrijfsfuncties.

Dit regionale beleid is destijds tot stand gekomen als uitwerking van het provinciale functieveranderingsbeleid vanuit het Streekplan 2005. In 2012 is een “Nadere invulling” van de “Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten” opgesteld om een nadere uitwerking en aanvulling te geven van de beleidskaders en om in uitzonderingsgevallen maatwerk te kunnen toepassen in het verlengde van de beleidskaders. Vanuit de ervaringen van de regionale coördinatiegroep functieverandering en jurisprudentie van de Raad van State is de wens ontstaan om de beide beleidskaders samen te voegen en te actualiseren. Dit heeft geresulteerd in het ‘Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016’.

Dit beleidsdocument is primair geen nieuw beleid. Wel wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om op een aantal onderwerpen enkele beleidsaanpassingen door te voeren. De beleidsuitgangspunten uit de voornoemde beleidskaders blijven in hoofdzaak in stand, evenals de in dit beleid aangegeven waarborgen voor ruimtelijke kwaliteit zoals de landschappelijke inpassing en de verevening.

De hoofdlijnen van de aanpassingen in het functieveranderingsbeleid 2016 zijn als volgt:

- Samenvoeging en actualisering van de beleidsdocumenten uit 2008 en 2012;
- Vereenvoudiging van de systematiek voor afoming/korting van sloopmeters;
- Een toekomstbestendige en flexibele basissystematiek voor functieverandering naar wonen/werken, met onder meer het ‘woningrecht’ en het ‘bedrijfsrecht’ als basis voor functieverandering naar wonen en/of werken. Deze biedt de regio een tool/knop voor bijsturing op beleid (verhoging/verlaging van benodigde sloopmeters) zonder aanpassing van de systematiek;
- (Lichte) stijging van de benodigde compensatie van sloopmeters voor functieverandering naar wonen en werken om in te spelen op de trend en ontwikkeling dat meer agrarische bedrijven zullen stoppen en dat meer (voormalige) agrarische bebouwing vrijkomt.

Planspecifiek

Het wijzigen van de bestemming naar ‘Wonen’ past binnen het regionale functieveranderingsbeleid. De berekening van de daarbij vrijkomende inzetbare sloopmeters is uitgevoerd conform de beleidsregels uit het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Ede Buitengebied

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

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

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

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

3.4.2 Programma Buitengebied

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Het plan draagt bij aan de doelstellingen uit de structuurvisie en het programma Buitengebied, doordat de ontwikkeling gecombineerd wordt met een verbetering van de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied door sloop van overtollige bebouwing en uitvoering van het (natuurinclusieve) landschapsinpassingsplan.

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieueffectrapportage

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

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

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

Planspecifiek

Voor het plan is geen m.e.r. of (vormvrije) m.e.r. beoordeling nodig. Er is bijvoorbeeld geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2). Daarnaast kan een m.e.r. (beoordelings)plicht alsnog aan de orde zijn indien (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden niet op voorhand uit te sluiten zijn en er een passende beoordeling moet worden opgesteld. Voor dit plan is dat echter niet aan de orde (zie paragraaf 4.4).

4.3 Milieuzonering

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

Planspecifiek

Het plan voorziet in het stoppen van een agrarisch bedrijf en functieverandering naar wonen voor beide bestaande bedrijfswoningen. Er worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen toegevoegd. De Wet geurhinder en veehouderij voorziet in vaste afstanden voor voormalige agrarische bedrijfswoningen van 50 meter indien buiten de bebouwde kom gelegen en 100 meter binnen de bebouwde kom gelegen. Voor de dichtstbijzijnde gelegen locaties, Lange Heideweg 12 en 14, kan worden voldaan aan de minimale afstand van 50 meter vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot aan de buitenzijde van de bedrijfswoning op Lange Heideweg 19.

Op basis van het bovenstaande worden omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering of ontwikkelmogelijkheden beperkt en is tevens sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de bestaande bedrijfswoningen, die worden omgezet naar reguliere woningen.

4.4 Ecologie/natuur

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

Gebiedsbescherming

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

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

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

Soortenbescherming

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

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

Programma biodiversiteit

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

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn er geen effecten te verwachten. De ontwikkeling vindt weliswaar plaats op relatief korte afstand van Natura 2000 gebied Veluwe, maar voor de realisatiefase (in dit geval de sloop van bedrijfsbebouwing) geldt een vrijstelling van de natuurvergunningplicht op grond van artikel 2.9a Wet natuurbescherming en artikel 2.5 Besluit natuurbescherming (onderdeel van de Wet stikstofreductie en natuurherstel). In het kader van de wijziging van de Wet natuurbescherming is beoordeeld dat de effecten van de bouw (inclusief sloop en aanleg) het bereiken van de instandhoudingsdoelstellingen niet in de weg staat. Daarbij heeft een initiatiefnemer conform artikel 7.19a van het Besluit bouwwerken leefomgeving ook de verplichting om de stikstofemissie van de (bouw)werkzaamheden te beperken.

In de gebruiksfase is sprake van een afname van stikstofemissie door het beëindigen van het agrarische bedrijf. Ook andere negatieve effecten op Natura 2000 gebied zijn op voorhand uitgesloten, waardoor verder onderzoek naar de gebruiksfase niet nodig is.

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

De ontwikkeling valt niet binnen de grenzen van het GNN of de GO.

Soortenbescherming

Ten aanzien van soortenbescherming geldt dat uit de uitgevoerde quickscan (bijlage 1 bij deze toelichting) is gebleken dat het plan niet leidt tot overtreding van verbodsbepalingen. Wel is voor enkele soorten van belang om rekening te houden met de zorgplicht. Concreet betekent dit dat moet worden gewerkt buiten het broedseizoen en kwetsbare periodes zoals de kraam- en winterperiode voor enkele soorten.

Programma biodiversiteit

Ter bevordering van de biodiversiteit wordt voldaan aan het puntensysteem van de gemeente Ede. De ontwikkeling vereist slechts een beperkte bijdrage, waaraan invulling wordt gegeven door plaatsing van een steenuilenkast zoals weergegeven in het landschapinpassingsplan zoals weergegeven in paragraaf 2.2.

4.5 Water

De ontwikkeling heeft geen waterhuishoudkundige gevolgen. De oppervlakte verharding neemt sterk af. Dit onderdeel vraagt daarom geen verdere bespreking/toelichting.

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

De ontwikkeling voorziet in een functieverandering naar een meer bodemgevoelige bestemming. De bodem van de woonlocaties is echter niet verdacht voor verontreinigingen.

Uit de asbestinventarisatie 2021 (bijlage 2 bij deze toelichting) blijkt dat geen asbest meer aanwezig is in de te slopen agrarische gebouwen. Het achterterrein blijft verdacht voor bodemverontreinigingen, maar wijzigt niet naar een meer bodemgevoelige bestemming. In het kader van de bestemmingswijziging is geen bodemonderzoek nodig. Bij grondverzet of andere ontwikkelingen kan alsnog bodemonderzoek van het achterterrein nodig zijn.

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

De ontwikkeling is deels gelegen in een zone met een hoge verwachting (achterterrein), maar hier vindt alleen sloop van bestaande bebouwing plaats en worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wat betreft grondverzet bij de sloop geldt dat de grond reeds is geroerd bij realisatie van de bebouwing. Hierdoor leidt het plan niet tot mogelijke aantasting van archeologische waarden.

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

De ontwikkeling vindt plaats in de zones 2 (achterterrein) en 3 (voorterrein) van de Cultuurhistorische waardenkaart, dit betreft een gebied van respectievelijk middelhoge en middellage cultuurhistorische betekenis. De ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van nieuwe bebouwing of ingrijpende wijzigingen aan het landschap. Zoals reeds toegelicht worden de historische lijnen in het landschap versterkt door de verbeterde landschappelijke inpassing.

4.9 Verkeer en parkeren

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

Planspecifiek

De ontwikkeling maakt gebruik van bestaande uitwegen, het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Door het verdwijnen van de agrarische bedrijfsactiviteiten worden de wegen in de omgeving tevens minder belast.

4.10 Geluid (Wegverkeerslawaaï/Wet geluidhinder)

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

¹ 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.

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

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

In bovenstaande gevallen geldt voor nieuwe situaties in de zone van een weg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen (indien bron- en overdrachtsmaatregelen tekortschieten) gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. Hier staat dan tegenover dat de geluidsisolatie van de betreffende woning onderzocht en, indien sprake is van overschrijding van de norm voor het binnenniveau in de woning, verbeterd dient te worden. De maximale ontheffingswaarde ter plaatse van bestaande woningen bedraagt bij de aanleg van een nieuwe weg 63 dB in stedelijk gebied en 58 dB in buitenstedelijk gebied. In het geval van een reconstructie van een weg geldt een maximale ontheffingswaarde van 68 dB. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied in de zone van een bestaande weg bedraagt 53 dB.

Planspecifiek

Het plan voorziet niet in het toevoegen van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. De huidige bedrijfswoningen, die worden omgezet naar reguliere woningen, zijn reeds geluidgevoelig. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde. Ook hoeft er geen nadere afweging plaats te vinden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de ligging in het buitengebied.

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

Het plan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

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.

4.13 Brandveiligheid

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

Zo worden er eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de openbare wegen voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen. Met betrekking tot voldoende bluswater in het openbare wegennet zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. In de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding worden deze eisen gesteld.

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

Tevens worden er eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is. De opkomsttijden zijn gesteld in de Wet veiligheidsregio's (1 oktober 2010) met het daarbij behorende Besluit veiligheidsregio's. In het Besluit zijn de tijdnormen voor de opkomsttijden vastgelegd.

Planspecifiek

Het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de brandveiligheid. Voor dit verzoek zijn ook geen aanvullende voorwaarden van toepassing op gebied van bluswater en bereikbaarheid.

4.14 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

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

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

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

Planspecifiek

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

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1 Kostenverhaal

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

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

De gemeente neemt niet deel aan uitvoering van het plan. Wel draagt de gemeente zorg voor het opstellen van de planologische kaders in de vorm van dit wijzigingsplan. De ambtelijke kosten die daarmee gemoeid zijn, worden verhaald op de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is tevens opgenomen dat eventuele planschade volledig wordt verhaald op de initiatiefnemer.

5.2 Financiële haalbaarheid

Het plan voorziet in het wijzigen van de functie van het perceel en sloop van bedrijfsbebouwing. Deze sloop leidt tot verkoopbare sloopmeters in het kader van het regionale functieveranderingsbeleid. De gronden en gebouwen zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee niet in het geding.

6. Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

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

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

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

6.2 Inleidende bepalingen

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

Omdat sprake is van een wijzigingsplan, volgen de regels voor dit hoofdstuk uit de reeds geldende bestemmingsplannen, aangevuld met een wijziging van enkele begrippen.

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.

Omdat sprake is van een wijzigingsplan, volgen de regels voor dit hoofdstuk voor de bestemmingen Wonen en Agrarisch uit de reeds geldende bestemmingsplannen, aangevuld met voorwaardelijke verplichtingen die specifiek voor dit wijzigingsplan van belang zijn. Dit betreft de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan en uitvoering van de sloopverplichting.

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 bouwmogelijkheden, als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Omdat sprake is van een wijzigingsplan, volgen de overige regels voor dit hoofdstuk uit de reeds geldende bestemmingsplannen.

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 wijzigingsplan aan: 'Otterlo, Lange Heideweg 17-19'

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.

Voor dit plan geldt dat vooroverleg niet vereist was, gelet op de beperkte omvang van het plan.

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.

Omdat het plan, door het wegvallen van agrarische bedrijfsactiviteiten, met zekerheid leidt tot een verbetering van het woon- en leefklimaat voor omwonenden en tevens geen extra belemmeringen bevat voor omliggende bedrijven, is voor dit plan geen actieve omgevingsdialoog gevoerd.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

1. Quicksan wet natuurbescherming, d.d. 12 oktober 2021
2. Rapportage asbest-inventarisatie, d.d. 18 oktober 2021