



**Agrarisch Buitengebied "Omgeving Buzerseweg ongenummerd, te
Lunteren"**

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	4
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	4
2.2 Huidig gebruik	4
2.3 Planbeschrijving	4
2.4 Landschappelijke inpassing	6
2.5 Stedenbouwkundige inpassing	6
2.6 Verkeerskundige inpassing	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	8
3.1 Provinciaal beleidskader	8
3.2 Gemeentelijk beleidskader	8
3.3 Conclusie	9
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	10
4.1 Milieuzonering	10
4.2 Geluidshinder	10
4.3 Luchtkwaliteit	11
4.4 Externe veiligheid	11
4.5 Bodem	12
4.6 Water	12
4.7 Ecologie - Soortenbescherming	12
4.8 Ecologie – Gebiedsbescherming	13
4.9 Cultuurhistorie en archeologie	14
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	15
5.1 Algemeen	15
5.2 Hoofdopzet	15
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	16
6.1 Algemeen	16
6.2 Economische uitvoerbaarheid	16
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie die kadastraal bekend is als gemeente Lunteren, sectie F, met de nummers 2782 en 2978. De voornoemde percelen worden momenteel gebruikt als agrarische cultuurgrond ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

Het kindershospice is momenteel gevestigd in De Glind, in de gemeente Barneveld. Al jaren kampt het hospice met ruimtegebrek. In haar zoektocht naar een nieuwe locatie heeft het kindershospice van het ADG Fonds een locatie voor nieuwbouw aangeboden gekregen op het zuidelijk deel van Landgoed De Buzerd te Lunteren.

De nieuwbouw voor het kindershospice is geprojecteerd aan de noordzijde van het meest noordoostelijk gelegen weiland. Met het toestaan van nieuwbouw in een natuurgebied dient zeer terughoudend omgegaan te worden. Als blijkt dat er geen alternatieven voor de bouw zijn dan dient de nieuwbouw gepaard te gaan met compensatiemaatregelen. De compensatiemaatregelen zijn in het onderhavige geval het herstellen van 11 hectare waardevolle natuur, afbreken van een gebouw van 100 m² en het ontwikkelen van 9 hectare natuur. Voornoemde maatregelen maken het vanuit een goede ruimtelijke ordening motiveerbaar om een hospice toe te staan in een natuurgebied. Door de ontwikkeling van natuur zal er een aanzienlijke kwaliteitslag plaatsvinden ten aanzien van het natuur en landschap.

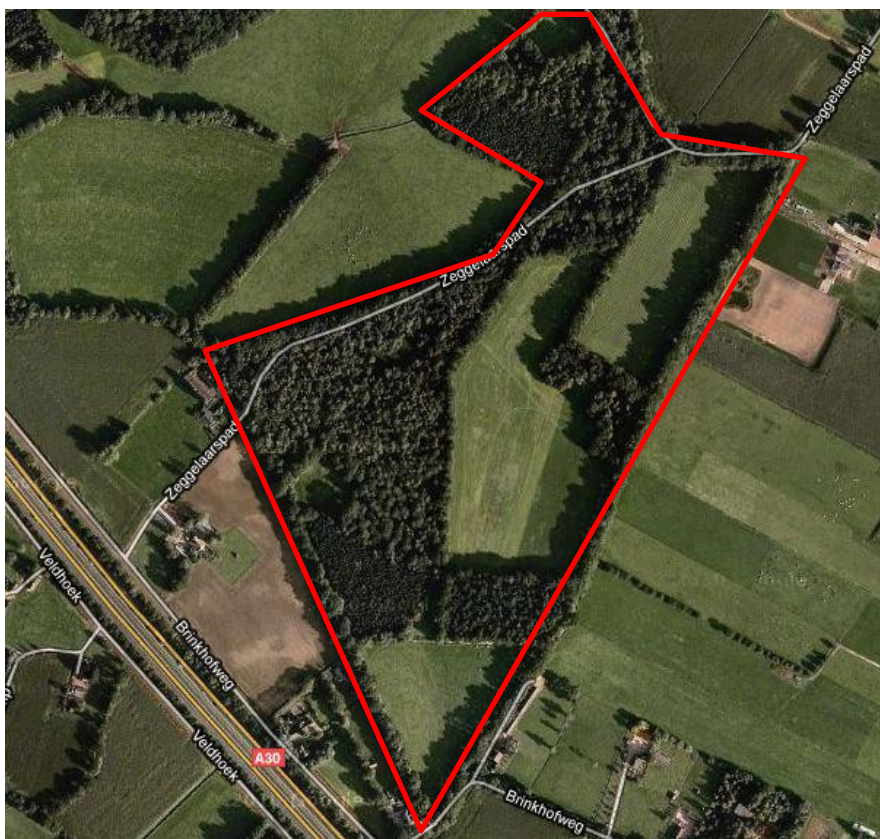
Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede dat in 1994 is vastgesteld. In 2002 is het bestemmingsplan ex artikel 30 WRO herzien. Volgens het bestemmingsplan heeft de beoogde locatie van het kindershospice de gebiedsbestemming 'Agrarisch gebied rondom de Buzerd en de Valk' en tevens de bestemming 'Natuurgebied I'. De aanwezige woning in het plangebied is in 2002 positief bestemd.

Het ontwikkelen van het kindershospice past niet binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft namelijk aan dat maatschappelijke instellingen uitsluitend zijn toegestaan op de plankaart aangegeven gronden. In het beoogde plangebied is er niet voorzien in een dergelijke aanduiding op de plankaart. Zodoende is er een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan biedt de planologisch-juridische basis voor het ontwikkelen van het kindershospice.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Ede, even ten zuiden van de kern van Barneveld. Het plangebied heeft een ruitvorm met aan de noordwestkant een uitstekend driehoekig bosperceel. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Nederwoudseweg in het noordwesten, de Buzerseweg in het noordoosten, de A30 in het zuidwesten en de Nederwoudse beek in het zuidoosten. Het plangebied maakt deel uit van het Landgoed de Buzerd en beslaat een totale oppervlakte van circa twintig hectare.



Ligging plangebied (bron: google maps)

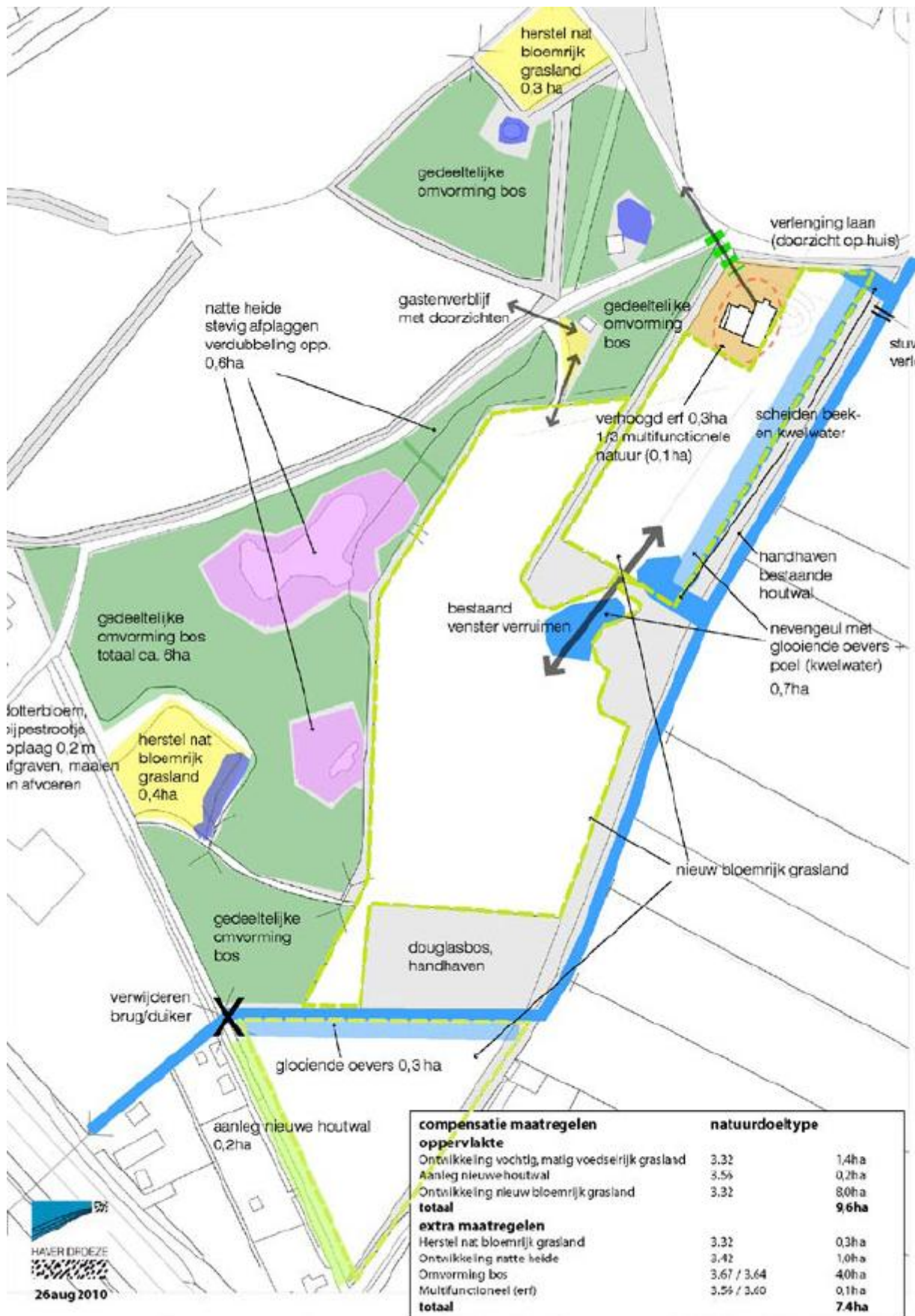
2.2 Huidig gebruik

Het landgoed bestaat uit bospercelen die worden afgewisseld door grote open graslandgebieden. De graslandgebieden zijn grotendeels verpacht (langlopend) voor agrarisch gebruik. De bestaande bebouwing in het plangebied bestaat uit een als zodanig bestemde woning met een schuur en een garage. In de directe omgeving van het plangebied is een agrarisch bedrijf gevestigd en een aantal woningen.

2.3 Planbeschrijving

Het voorliggend bestemmingsplan is bedoeld voor het realiseren van een kinderspice en de ontwikkeling van natuur. De nieuwbouwplannen voor het Kinderspice gaan uit van twee onderdelen: het Kinderspice en een ouderverblijf. De nieuwbouw van het Kinderspice is geprojecteerd in het noordelijke deel van het weiland parallel aan de Nederwoudse Beek.

De ontwikkeling van de natuur gaat uit van de ontwikkeling van nieuw bloemrijk grasland, de aanleg van een nieuwe houtwal en de ontwikkeling van vochtig, matig en voedselrijk grasland. De aanleg van voornoemde natuurelementen zal ook als zodanig bestemd worden. Op de volgende pagina is een overzichtsbeeld gegeven met de voorgestelde natuurcompensatie waarin ook de positie van de nieuw te bouwen hospice is weergegeven.



voorgestelde maatregelen natuur- en landschapontwikkeling 'De Buzerd'

bron: Adviesbureau Haver Droeze

2.4 Landschappelijke inpassing

De oorspronkelijke landschappelijke hoofdstructuur die kenmerkend is voor het kampenlandschap is op de Buzerd onaangetast. Ook door het toevoegen van de bebouwing blijft deze structuur volledig intact.

Erfinrichting

Zoals eerder aangegeven is de beoogde nieuwbouw van het kinderspice geprojecteerd in het noordelijke deel van het weiland parallel aan de Nederwoudse Beek. Historisch gezien werd bebouwing vooral gesitueerd op de wat hogere, drogere delen in het landschap, terwijl de weilanden veelal meer op de lagere delen voorkomen. Het erf is gelegen op minst lage deel van het betreffende weiland. Hiermee is aansluiting gezocht met de historische plaatsbepaling van erven.

De grootte van het erf zal ruim 2.000 m² bedragen en betreft een rechthoek.

Bij de verdere invulling van het erf is aansluiting gevonden tussen enerzijds de nieuwe functionaliteit van een kinderspice (met de daaraan verbonden specifieke gebruikswensen als privacy, veiligheid en onderhoudsarm) en anderzijds een invulling, die aansluit bij de karakteristieken van de erven zoals die van oudsher in een kampenlandschap behoren. Tevens is daarbij gezocht naar een zodanige invulling dat ook de privacy van de burens aan de Scharrenburgersteeg is gewaarborgd.

Het huidige weiland zal worden omgevormd tot kruiden- en faunairijk grasland. Met in het noordelijke deel ervan zullen rondom het huis losse boomgroepen worden gesitueerd, waardoor er enerzijds het huis een integraal onderdeel uitmaakt van een open ruimte van deze kamer en anderzijds rond het kinderspice een intieme sfeer ontstaat.

Mede ten behoeve van het uitzicht en de privacy van de burens zullen op strategische plekken in het grasland enkele boomgroepen worden gesitueerd. Hierbij wordt met name gedacht aan notenbomen, die tevens een zeker bescherming bieden tegen vliegen en muggen.

Herstel bestaande natuur

De omvang van de bestaande natuur is ongeveer 11 hectare. Het onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet heeft uitgewezen dat er nog enorme ecologische potentie aanwezig is mits er aanzienlijke onderhoud verricht wordt aan het gebied. Als compensatiemaatregel is overeengekomen dat deze onderhoudsmaatregelen worden uitgevoerd om een impuls te geven aan de bestaande natuur.

Aanleg nieuwe natuur

In aanvulling op het herstel van bestaande natuur zal ongeveer 9 hectare nieuwe natuur binnen het plangebied ontwikkeld worden, die thans in gebruik is als agrarische grond. Op basis van het bodemonderzoek lijken natuurdoeltypen als kruiden- en faunairijk grasland, nat schraalland, vochtige en droge heide het meest haalbaar.

2.5 Stedenbouwkundige inpassing

De nieuwbouwplannen voor het kinderspice gaan uit van twee onderdelen: het hospice en een ouderverblijf. De nieuwbouw van het hospice is geprojecteerd in het noordelijke deel van het weiland parallel aan de Nederwoudse Beek.

De locatie van het kinderspice is zodanig gekozen dat deze geen aantasting vormt op de bestaande houtwallenstructuur die karakteristiek is voor het gebied. Teneinde de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk op te laten gaan in het landschap en het gebied zo min mogelijk aan te tasten, is de bebouwing zoveel mogelijk in de hoek van het perceel en aansluitend op de bestaande ontsluiting geprojecteerd.

Door de strakke situering in de hoek van het weiland wordt er aangetakt op de bestaande landschappelijke hoofdstructuur. Het huis ligt daardoor beschermd tegen de bosrand en heeft een optimale zonligging. De grote open ruimte wordt door deze situering zo min mogelijk aangetast. Er wordt gebruikt gemaakt van de bestaande ontsluiting ter hoogte van de kruising van de voormalige Buzerweg en het Zeggelaarsepad.

De bebouwing komt gedraaid te staan ten opzichte van de wegenstructuur. Zoals van oudsher in het kampenlandschap staat de bebouwing niet altijd haaks op de weg. Vanaf de toegangsweg is er een 45 graden zichtlijn op het huis waardoor de statigheid van het gebouw de stedenbouwkundige kwaliteit van het perceel bepaalt.

2.6 Verkeerskundige inpassing

Ontsluiting

De ontsluiting naar de Buzerd begint bij de Buzerseweg over de geasfalteerde beukenlaan over het eigendom van de familie Van Veldhuizen. Hiertoe bestaat een recht van overpad. Het laatste deel van deze laan zal aanvullend worden geasfalteerd.

De ingang van de Buzerd wordt bepaald door een markant ontsluitingshek, dat de Buzerse Beek overkruist, waarna men uitkomt op het Zeggelaarsepad – een oude beukenlaan die dwars door het noordelijke deel van de Buzerd loopt. Deze beukenlaan is thans halfverhard.

Het gebruik van dit deel van deze oude laan met auto's, fietsen en rolstoelen noodzaakt tot een verharde toegangsweg (met een breedte van ongeveer 3,5 meter) waarbij de rolstoelen trillingvrij over de laan moeten kunnen voortgeduwd. Daarnaast zal rekening gehouden moeten worden met het wortelstelsel van de grote beuken, die als laanbomen zijn aangeplant. Bij het verlichten zal rekening worden gehouden met de vleermuizen die het gebied als foerageergebied gebruiken. Vooral in het parkachtige noordelijke deel van de Buzerd lopen enkele wandelpaden die deels weer worden hersteld. Ten behoeve van de gewenste mogelijkheid om hier met een rolstoel te kunnen wandelen, zullen ook deze paden verhard worden.

Parkeren

Teneinde inzicht te krijgen in de parkeerbehoefte is een inschatting gemaakt op basis van de CROW-kengegevens parkeren. Voor het Kinderhospice is op basis van het CROW aansluiting gezocht bij de richtlijnen voor een ziekenhuis, mede vanwege het feit dat de locatie niet via het openbaar vervoer bereikbaar is. De parkeerbehoefte bedraagt daarmee 1,5 tot 1,7 parkeerplaats per bed. In het Kinderhospice worden totaal 12 (éénpersoons)kamers gerealiseerd. De parkeerbehoefte bedraagt daarmee 18 tot 21 parkeerplaatsen.

Aangezien het ouderverblijf is bestemd voor ouders van kinderen die in het Kinderhospice verblijven, zijn hier geen aparte parkeerplaatsen voor voorzien. Het inrichtingsvoorstel voorziet in de aanleg van 18 parkeerplaatsen op eigen terrein, en voldoet daarmee aan de normen voor parkeren.

Ten aanzien van het parkeren kan ruimschoots op eigen terrein voorzien worden in de parkeerbehoefte. Zodoende is het bestemmingsplan uitvoerbaar voor wat betreft de verkeerskundige inpassing.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Streekplan Gelderland 2005

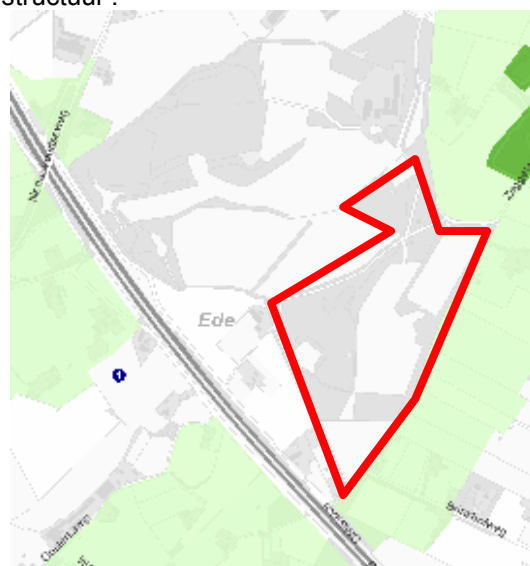
De provincie heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005 dat in september 2005 van kracht is geworden. Het streekplan is na 2005 aangevuld met een aantal uitwerkingen, bijvoorbeeld van de kernkwaliteiten natuur en landschap, van regionale waterberging en van zoekzones voor stedelijke functies (uitbreidingsruimte rond kernen). Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Ook krijgen gemeenten een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken.

Conform de beleidskaart 'ruimtelijke structuur' die behoort bij het Streekplan is het plangebied aangewezen als 'multifunctioneel platteland'. Het multifunctionele platteland is onderdeel van het multifunctionele gebied. Het streekplan geeft aan dat op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht wordt. De provincie gaat er namelijk vanuit dat de planologische beleidsvrijheid past binnen haar eigen doelstelling van het multifunctionele gebied. Haar eigen doelstelling is dat er binnen deze gebieden ruimte is voor meervoudig ruimtegebruik en het verweven van functies in onder andere de landelijke gebieden. Het voorliggend ruimtelijk initiatief past binnen deze doelstelling omdat de maatschappelijke functie verweven wordt met een natuurfunctie en een maatschappelijke functie. Op die manier worden door het voorliggende initiatief de functies met elkaar verweven en wordt het omliggende gebied meervoudig gebruikt. Op die manier verzet de ontwikkeling zich niet tegen het provinciale beleid omtrent het multifunctionele gebied.

3.1.2 Ecologische hoofdstructuur (EHS)

De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de ecologische hoofdstructuur (EHS) is eveneens geregeld in het streekplan. Conform de oude begrenzing van de EHS was het landgoed de Buzerd aangewezen als EHS. Provinciale Staten hebben de nieuwe grenzen van de EHS vastgesteld. Doel van de herbegrenzing is de EHS 'robuuster' te maken. Met robuust wordt bedoeld een netwerk van natuurgebieden waar waardevolle en kwetsbare natuur optimaal kan voortbestaan. Bij de vaststelling van de herbegrenzing is landgoed De Buzerd aangewezen als gebied dat buiten de EHS ligt.

Binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat wijzigen van het bestemmingsplan uitsluitend wordt toegestaan als er grote maatschappelijk belangen op het spel staan en er geen redelijke alternatieven zijn. De provincie Gelderland heeft de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden beschreven in de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur'.



Ligging plangebied ten opzichte van de EHS

Hoewel het plangebied zelf geen deel uitmaakt van de EHS, is voor de uitwerking van de “groene component” uit de gemeentelijke randvoorwaarden aansluiting gezocht bij de hier genoemde streekplanuitwerking. Het hele gebied ten oosten van de Nederwoudse Beek is aangewezen als EHS-verwevingsgebied en Ecologische verbindingzone. EHS-verweving omvat landgoederen die zijn gerangschikt onder de Natuurschoonwet (daarop aanwezige grotere natuur- en bosgebieden zijn tot de EHS-natuur gerekend), landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en boselementen. Door natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer wordt de natuurwaarde van het gebied als geheel versterkt. Daarom is er geen strijdigheid met het provinciale beleid omtrent de EHS.

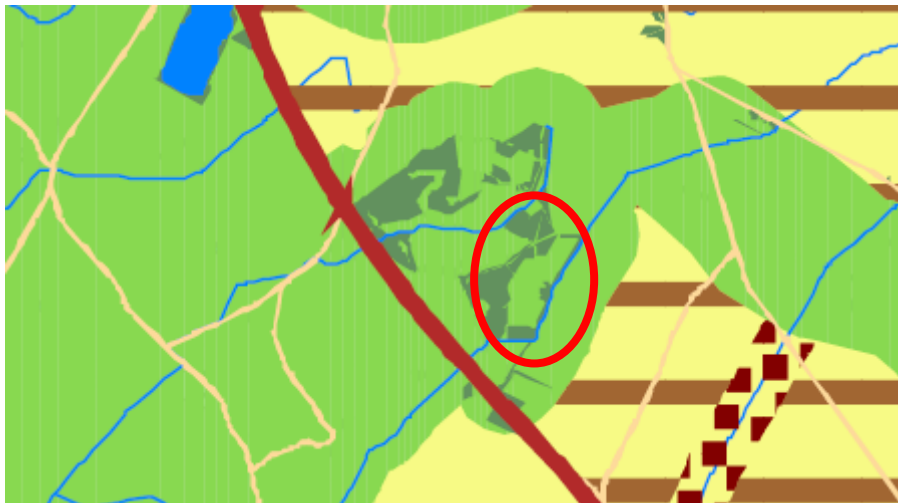
3.1.3 Reconstructieplan

In 2005 is in Gelderland voor drie gebieden een Reconstructieplan opgesteld: de Gelderse Vallei/Utrecht Oost, Achterhoek en Liemers en het Reconstructieplan Veluwe. Het reconstructieplan moet de problemen die zich voordoen in het landelijk gebied (de ‘gestapelde’ problematiek) in de concentratiegebieden integraal aanpakken en moet een goede ruimtelijke structuur bevorderen. Het in het Reconstructieplan verwoorde ruimtelijke beleid is doorvertaald in het Streekplan, dat het toetsingskader vormt voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Op basis van de Reconstructiewet bevat het reconstructieplan een beschrijving van de ruimtelijke indeling van het reconstructiegebied in drie zones. Deze indeling heeft vooral betrekking op het ruimte bieden aan of ontwikkelingsruimte weghalen van intensieve veehouderij. Daarnaast is in het Reconstructieplan een opgave geformuleerd om nieuwe natuur (Ecologische Hoofdstructuur) te realiseren. Voor grondgebonden bedrijven (melkveehouderij, schapen, paarden, akkerbouw, tuinbouw) zonder intensieve veehouderijtak stelt het reconstructieplan, conform de Reconstructiewet, geen beperkingen aan de ontwikkelingsruimte.

De landbouwgronden van landgoed De Buzerd zijn aangeduid als verwevingsgebied (zie afbeelding hieronder). De groene gebieden geven het verwevingsgebied aan en de gele gebieden het landbouwontwikkelingsgebied. Donkergroene gebieden geven de bestaande bosgebieden weer.

In verwevingsgebieden is het beleid gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Uitbreiding van de intensieve veehouderij is mogelijk is mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.



Ligging plangebied Reconstructieplan

In de Reconstructiewet is bepaald dat verwevingsgebieden de overgangsgebieden vormen tussen de extensiveringsgebieden en de landbouwontwikkelingsgebieden. In verwevingsgebieden is sprake van een sterke verwevenheid van functies. Het beleid is erop gericht om binnen deze gebieden een passende combinatie te bevorderen van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten.

Doordat de ontwikkeling van een maatschappelijke functie omliggende agrarische bedrijven niet belemmert in hun ontwikkelingsmogelijkheden en versterkend kan werken ten opzichte van de omliggende woonbebouwing (en ook versterkend kan werken ten opzichte van het nieuwe beoogde woongebied) wordt er een passende combinatie bevorderd tussen een maatschappelijke functie en bijbehorende kwaliteiten (in dit geval een natuurfunctie). In die zin voldoet de ruimtelijke ontwikkeling aan de uitgangspunten van het Reconstructieplan Gelderse Vallei.

3.1.4 Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

De gemeente Ede heeft binnen het samenwerkingsverband Regio de Vallei voor hun complete buitengebied een eigen beleidsinvulling ontwikkeld voor functieverandering, nevenfuncties op agrarische bedrijven en uitbreiding van niet-agrarische bedrijven. Voor de samenwerkende gemeenten, waaronder Ede, treedt deze beleidsinvulling in de plaats van het Streekplan.

In de regionale beleidsinvulling functieverandering kan een agrarische functie opgevolgd worden door een niet-agrarische functie zoals de voorgestelde maatschappelijke functie van het kindersospice. Bij een dergelijke functieverandering dient wel een vorm van 'verevening' plaats te vinden. Dit geschiedt door het leveren van compenserende slooppeters. Als er bijvoorbeeld voor de nieuwe functie 500 m² nieuwbouw gerealiseerd wordt dient dit verevend te worden door het slopen van 1000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Dit mechanisme wordt ook wel de 'rood voor rood'-regeling genoemd.

Het verzoek tot vestigen van het kindersospice in het natuurgebied kan ook gezien worden als een functieverandering. Immers een deel van het plangebied is bestemd voor agrarische bodemexploitatie. De afwijkingen met het functieveranderingsbeleid is echter dat de nieuwe beoogde functie niet voortvloeit uit een stoppend agrarisch bedrijf met bijhorende slooppeters. Met andere woorden: Voor het 'nieuwe rood' wordt er geen 'oud rood' ingeleverd.

Middels het functieveranderingsbeleid wordt bij het vestigen van een nieuwe functie met een nieuwbouw van 550 m² slooppcompensatie gevraagd van 1150 m². In het voorliggend plan zal slechts één bestaande woonaanduiding, die het recht geeft op de bouw van een woning met een inhoudsmaat van 660 m³, worden ingeleverd.

Vaststaat dat het voorgenomen initiatief niet past binnen het regionale functiewisselingsbeleid. Deze afwijking acht de gemeente motiveerbaar door een combinatie te maken tussen het voornoemd beleid en het gemeentelijk beleid inzake landgoederen.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Ontwikkelingsplan Buitengebied

In het *Ontwikkelingsplan buitengebied* staat dat nieuwe landgoederen bijdragen aan de verdichting en de versterking van cultuurlandschappen. Daarnaast somt het ontwikkelingsplan de volgende eisen op ten aanzien van de vestiging van nieuwe landgoederen:

1. Ontwikkeling vanuit een beëindigend agrarisch bedrijf en de sloop van de bedrijfsgebouwen;
2. Minimaal 10 hectare landschapsbouw exclusief de huiskavel(s), bestaande uit een aaneengesloten en opengesteld gebied met natuur, bos, water en extensief grasland;
3. Het nieuwe woongebouw van allure mag maximaal 2400 m³ groot zijn, inclusief bijgebouwen (met maximaal drie aaneengesloten wooneenheden).

De beoogde vestiging van het kindersospice kan beoordeeld worden als een landgoed. In die zin dat er voor de natuurontwikkeling een gebouw van ongeveer 2400 m³ gebouwd mag worden. Als het verzoek zodanig beoordeeld wordt zijn er een aantal afwijkingen.

Allereerst kan het kindersospice de nieuwe natuur niet openbaar toegankelijk maken omdat dit zich verzet tegen het concept van verpleging van de op te vangen kinderen.

Daarnaast zal de hoofdfunctie van het nieuwe gebouw niet een woonfunctie zijn maar een zorgfunctie. Ook zal het landgoed niet ontwikkelt worden vanuit een beëindigend agrarisch bedrijf en zal er ook geen sloop plaatsvinden van een agrarisch bedrijf. Voorts zal de nieuwe bebouwing iets groter zijn dan de toegestane 2400 m³ en heeft het kindersospice ook een bijgebouw nodig.

Ook is het lastig om de huidige ontwikkeling als een landgoedontwikkeling te zien omdat een deel van het plangebied al reeds bestemd is als een landgoed.

Afwijking

Het is evident dat er bij het vestigen van een kindershospice en het faciliteren van benodigde uitbreidingsruimte een groot maatschappelijk belang in het geding is. Het maatschappelijk belang is een belangrijk argument om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling positief te benaderen.

Een maatschappelijk belang kan echter niet gefaciliteerd worden als dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling van het vestigen van een kindershospice met daarbij de ontwikkeling van ongeveer negen hectare natuur is echter een kwestie van maatwerk. Voor het faciliteren van maatwerk dienen er wel afdoende ruimtelijke argumenten beschikbaar te zijn.

Een ruimtelijk argument is dat een natuurgebied uitgebreid wordt met negen hectare. Zonder dat dit leidt tot een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Daarnaast wordt er achterstallig onderhoud gepleegd aan elf hectare bestaand natuur en wordt verzekerd dat dit duurzaam in stand gehouden wordt.

Een ander argument is dat de beoogde ontwikkeling ook een impuls biedt aan de ecologische hoofdstructuur die aan het plangebied grenst. Om onduidelijke redenen is het natuurgebied de Buzerd uit de provinciale ecologische hoofdstructuur gehaald. Door de ecologische bijdrage aan het plangebied worden de beoogde natuurdoelen voor het plangebied via een ander spoor toch behaald.

Het laatste ruimtelijk argument is dat met de beoogde ontwikkeling een bestaande woonfunctie ingeleverd wordt. De vestiging van een kindershospice in combinatie met de aan te leggen natuur zijn twee functies die zich beter verhouden tot de ruimtelijke kwaliteit van het omliggende gebied dan de voormalige woonfunctie.

3.2.2 Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied heeft het plangebied de gebiedsbestemming 'Agrarisch gebied rondom de Buzerd en de Valk' en tevens de bestemming 'Natuurgebied I'. De aanwezige recreatiewoning is positief bestemd.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied rondom de Buzerd en de Valk' zijn in hoofdzaak bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf. Ten aanzien van het ruimtelijke initiatief is het van belang dat het geldende bestemmingsplan uitsluitend maatschappelijke instellingen toestaat op de als zodanig op de plankaart aangegeven gronden. In het beoogde plangebied is daartoe niet voorzien waardoor een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig is.

3.3 Conclusie

In bovenstaand hoofdstuk is gemotiveerd aangegeven dat de ontwikkeling van het kindershospice past binnen het provinciale beleid. De ontwikkeling past niet binnen het regionale functiewisselingsbeleid en ook niet in het gemeentelijk landgoederenbeleid.

Voor de onderbouwing van het initiatief zal gebruik gemaakt worden van de twee genoemde beleidskaders. Uit het kader van het landgoederenbeleid zal het principe gebruikt worden dat er voor de ontwikkeling van tien hectare natuur een gebouw met een grote inhoudsmaat gerealiseerd mag worden. Voor zover de huidige ontwikkeling niet overeenkomt met het landgoedbeleid zal uit het kader van de functieverandering het principe worden gebruikt dat voor de inlevering van een 'rode' functie een zelfde soort 'rode functie' teruggebouwd kan worden, mits er een vorm van verevening heeft plaats gevonden. Op die wijze komt de beoogde ontwikkeling tegemoet aan allebei de genoemde beleidsprincipes.

Daarnaast is aangegeven dat het geldende bestemmingsplan uitsluitend maatschappelijke instellingen toestaat op de als zodanig op de plankaart aangegeven gronden. In het beoogde plangebied is daartoe niet voorzien waardoor een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig is. Dit is de reden voor onderhavige bestemmingsplanherziening.

Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten

In deze toelichting wordt aandacht besteed aan alle relevante onderzoeksaspecten. Zo wordt ingegaan op milieuhygiënische aspecten, zoals bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geur. Verder worden zaken als water, natuur en landschap, cultuurhistorie en archeologie behandeld. Bij behandeling van deze aspecten, wordt indien van toepassing, het wettelijke of het beleidskader aangegeven en worden de resultaten van de verrichte onderzoeken behandeld.

4.1 Milieuzonering

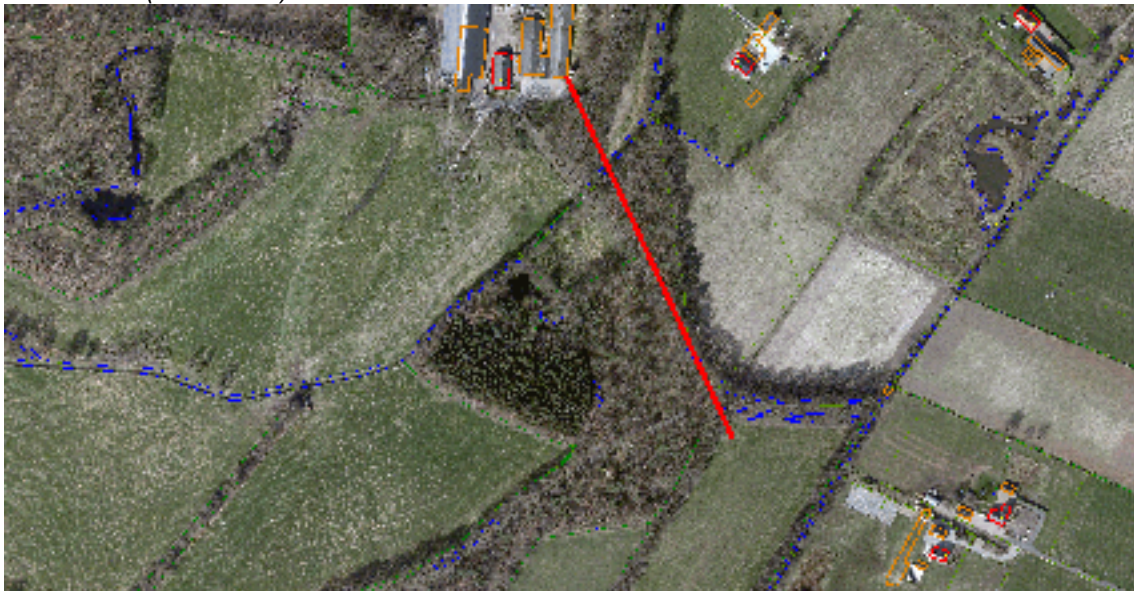
4.1.1 Wettelijk kader

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies. Het toevoegen van een milieugevoelige functie kan een negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsruimte van omliggende (agrarische)bedrijven. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft daarom de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” opgesteld voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven. In deze tabel zijn de dichtstbijzijnde woningen en bedrijven met bijbehorende afstanden volgens de afstandentabel van de VNG-handreiking weergegeven.

4.1.2 Situatie plangebied

De voorgestelde locatie voor de bouw van een kindershospice ligt in natuurgebied “de Buzerd”. In de directe omgeving van het perceel Buzerseweg ongenummerd, liggen voornamelijk woonbestemmingen (Buzerseweg 4, 4a en 5 en Zeggelaarspad 33 en 35), ten noordwesten van de voorgestelde locatie ligt een veehouderij met een veebezetting van 198 melkkoeien, 138 stuks vrouwelijk jongvee en 89.726 opvanghennen.

Geurhinder (individueel)



De afstand die minimaal moet worden aangehouden tussen de rundveestal op het perceel Buzerseweg 11 en de nieuwbouw bedraagt 50 meter. De werkelijke afstand zal ongeveer 345 meter zijn zodat ruimschoots wordt voldaan aan de minimaal vereiste afstand.

Tussen de opfokhennenschuur en de nieuwbouw moet een afstand van 25 meter worden aangehouden. De werkelijke afstand zal ongeveer 313 meter bedragen. Deze afstand voldoet ruimschoots.

Om de geurbelasting te bepalen op het toekomstige kinderspice, veroorzaakt door het bedrijf aan de Buzerseweg 11, is een V-stacks-berekening gemaakt. Ten behoeve van de geurbelasting is er een norm van 14. De geurbelasting op het kinderspice veroorzaakt op het voorgestelde perceel aan de Buzerseweg ongenummerd blijkt 0,31 te bedragen. Aan de norm wordt zodoende ruimschoots voldaan.

Geluidhinder

De grootste geluidbron in de omgeving van het toekomstige kinderspice zijn de verschillende activiteiten die zich voordoen op het perceel van de veehouderij aan de Buzerseweg 11. Het kinderspice zal worden gebouwd aan de toegangsweg naar de veehouderij. In de WM-vergunning voor de veehouderij aan de Buzerseweg 11 is de afvoer van opfokkenden in de avondperiode (19.00-23.00 uur) beschouwd als een incidentele activiteit. Deze komt 3 x per jaar voor. Door de grote afstand en het feit dat het kinderspice niet in de overheersende windrichting is het voldoende aannemelijk dat aan de geluidnormen zal worden voldaan.

Evenzo zal de realisatie van het kinderspice de veehouderij aan de Buzerseweg 11 niet beperken in de geluiduitstoot. De afstand van 313 meter is groot genoeg.

Fijnstof

Gelet op de aard van het bedrijf (kippen) is er sprake van een relevante uitstoot naar de lucht van met name fijnstof.

In het kader van de vergunningverlening is met het model ISL3a berekend wat de bijdrage van het bedrijf aan de totale concentratie fijnstof ter plaatse van de woningen aan de Buzerseweg 5 en 4. Gebleken is dat voldaan werd aan de grenswaarden (jaargemiddelde concentratie en 24-uurgemiddelde concentratie welke 35 x per jaar overschreden mag worden).

Doordat de afstand tot het kinderspice veel groter is, namelijk 313 meter, en de nieuwbouw niet in de overheersende windrichting zal liggen kan aangenomen worden dat hier voldaan zal worden aan de Wet Luchtkwaliteit. Nader onderzoek kan achterwege blijven

Conclusie

Op grond van de milieuaspecten geur, geluid en fijnstof is er geen beletsel ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.2 Geluidhinder

4.2.1 Wettelijk kader

Krachtens de wet Geluidhinder is er langs iedere verkeersweg een geluidzone aangewezen. Bij het opstellen van een bestemmingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} is te houden, kunnen burgemeester en wethouders voor bepaalde situaties een hogere grenswaarde vaststellen. Voor een burgerwoning in het buitengebied is deze hogere grenswaarde maximaal 53 dB L_{den} . Voor Agrarische bedrijfswoningen geldt een grenswaarde van 58 dB L_{den} .

4.2.2 Situatie plangebied

Voor het plangebied zijn in dit kader de A30, de Brinkhofweg en de Buzerseweg. De geluidzone voor de A30 bedraagt 400 meter. De geluidzones van de overige wegen in de omgeving van het Kinderspice bedraagt 250 meter.

De afstand tussen het Kinderspice en de A30 bedraagt meer dan 400 meter. De afstand tussen het Kinderspice en de overige wegen bedraagt meer dan 250 meter, met uitzondering van de Scharrenburgersteeg. Dit is echter de toegangsweg tot één woning en/of boerenerf. Op grond van deze omstandigheden kan worden geconcludeerd dat aannemelijk is dat de voorkeursgrenswaarden niet zullen worden overschreden.

Conclusie

Voor de wegen in het plangebied zal een maximaal toegestane snelheid gelden van 30km/uur zodat binnen het plangebied geen geluidzones zijn. Nader onderzoek naar de geluidbelasting op deze locatie vanwege het wegverkeer is daarom achterwege gelaten.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (hierna: NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Stb. 2007, 440), en de bijbehorende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Een project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 1% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

4.3.2 Situatie plangebied

Binnen een afstand van 50 meter tot de rand van een provinciale weg en 300 meter van rijkswegen moet onderzoek worden verricht naar de luchtkwaliteit. Het Kinderhospice ligt ruim buiten de genoemde afstand van 300 meter tot de A30.

Conclusie

De luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van de beoogde ontwikkelingen.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid wordt grotendeels bepaald door de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004)", de "Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding (2004)" en het "Besluit Externe Veiligheid inrichtingen" met bijbehorende "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (2004). In deze wetten en richtlijnen staat de verantwoording van het zogenaamde groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zogenaamde risicoatlassen van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat beschikbaar.

4.4.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de omliggende (spoor)wegen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De overige (spoor)wegen in en nabij het plangebied maken geen deel uit van risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de (spoor)wegen om en nabij het plangebied is niet nodig.

4.5 Bodem

4.5.1 Beleidskader

In het geval van een bestemmingsherziening dient de betreffende bodem geschikt te zijn voor de nieuwe functie. Om na te gaan of dit het geval is kan de bodemkwaliteitskaart (BKK) van de gemeente Ede worden geraadpleegd en historisch onderzoek worden uitgevoerd. Beide instrumenten geven inzicht in de te verwachten bodemkwaliteit. Indien blijkt dat een locatie onverdacht is kan door de gemeente Ede vrijstelling worden verleend voor het uitvoeren van een uitgebreid bodemonderzoek.

Aan deze vrijstellingsregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden.

Als de aanvrager van de planherziening gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien (bijvoorbeeld door stagnatie indien de grond toch verontreinigd blijkt) voor rekening van de aanvrager.

4.5.2 Situatie plangebied

Bij het raadplegen van de bodemkwaliteitskaart (BKK) blijkt dat de locatie is gelegen in een 'schoon' gebied. Zodoende kan gebruik gemaakt worden van de vrijstellingsregeling. In het verleden is er al een historisch onderzoek uitgevoerd in het kader van een bouwaanvraag. Uit dat historisch onderzoek is gebleken dat de locatie onverdacht is. Er kan dus vrijstelling worden verleend van het uitvoeren van bodemonderzoek.

4.6 Water

4.6.1 Algemeen

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de watertoets; de toets van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Het gemeentelijk beleid voor water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- Vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater.
- Scheiden van vuil en schoon water.
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

4.6.2 Advies Waterschap Vallei & Eem

De eventuele gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding worden hieronder in beeld gebracht. Voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater van het onderhavige plangebied is het Waterschap Vallei en Eem verantwoordelijk.

Het Waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben met betrekking tot dit bestemmingsplan.

4.7 Ecologie - Soortenbescherming

4.7.1 Wettelijk kader

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet (Ffw) de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetwijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

4.7.2 Situatie plangebied

In het eigenlijke plangebied komen geen strikter beschermde plantensoorten voor. De vier vleermuissoorten die in het eigenlijke plangebied zijn aangetroffen, komen in de regio (vrij) algemeen voor. Van geen van de soorten zijn in het eigenlijke plangebied verblijfplaatsen aanwezig. Wel vormt de bestaande (vakantie)woning een potentieel geschikte zomerverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis, al zijn die tijdens het onderzoek niet vastgesteld. De gewone grootoorvleermuis is in het gebied zelfs in het geheel niet waargenomen. Voorts wordt de houtwal langs de Nederwoudsche Beek door gewone dwergvleermuis en laatvlieger naar alle waarschijnlijkheid als vliegroete gebruikt.

De plannen kunnen voor vleermuizen de volgende effecten hebben:

- * Uitvoeringsfase: tijdelijke verstoring van de foerageergebieden door werkzaamheden.
- * Na realisatie:

- vernietiging van een potentiële zomerverblijfplaats van gewone dwergvleermuis (en gewone grootoorvleermuis) door de sloop van de bestaande woning;
- aantasting van de vliegroute van gewone dwergvleermuis en laatvlieger door verlichting;
- aantasting van de kwaliteit van foerageergebieden door verlichting, en verbetering van de kwaliteit van de bestaande en de ontwikkeling van nieuwe geschikte jachtgebieden door het treffen van een reeks natuurgerichte maatregelen.

Overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet kan worden voorkomen door:

- voorafgaand aan de sloop van de bestaande vakantiewoning deze te onderzoeken op de aanwezigheid van gewone dwergvleermuizen (en gewone grootoorvleermuizen), en de sloop uit te voeren buiten de overwinterings- en kraamperiode van vleermuizen, dat wil zeggen in de perioden eind maart - eind april en eind augustus – half oktober,
- mochten er verblijfplaatsen van genoemde (of andere) soorten worden aangetroffen dan dient de sloop te worden uitgesteld tot de dieren de verblijfplaats verlaten hebben en dienen op of in de nieuwbouw architectonische voorzieningen te worden getroffen die de vleermuizen als verblijfplaats kunnen gebruiken, en
- zeer terughoudend te zijn met het aanbrengen van buitenverlichting, zowel rondom het kindersanctuarium en ouderverblijf als langs de ontsluitingsweg. Om een en ander vorm te geven zou bijvoorbeeld een verlichtingsplan kunnen worden opgesteld.

Als de bovenstaande maatregelen worden uitgevoerd, zullen de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet niet worden overtreden en behoeft er voor vleermuizen geen ontheffing nodig.

Das en hazelworm

In de delen van De Buzerd die grenzen aan het plangebied komen twee strikter beschermde soorten voor die mogelijk nadelige effecten zullen ondervinden van de ontsluiting van het gebied via de Buzerseweg. Het gaat hierbij om de das en de hazelworm. Beide soorten worden regelmatig slachtoffer van het verkeer.

Voor de das kan dit effect naar verwachting worden voorkomen door het treffen van snelheidsremmende maatregelen, zoals de aanleg van drempels of sluizen dan wel het handhaven van het huidige smalle wegprofiel. Voor de hazelworm zal de weg mogelijk moeten worden afgeschermd door middel van amfibieënschermen, voorzien van een aantal amfibieëntunnels. De noodzaak hiertoe dient nader onderzocht te worden, aangezien de indruk bestaat dat de dichtheid aan hazelwormen in het gebied laag is. Het voortgaande geeft aan dat middels mitigerende maatregelen er geen verbodsbepalingen overtreden worden.

Conclusie

Uit het voorgaande is duidelijk geworden dat realisatie van de plannen voor de aanwezige beschermde soorten niet zal leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet, mits enkele mitigerende maatregelen met betrekking tot de planning van de werkzaamheden, het aanbrengen van verlichting en de vormgeving van de ontsluitingsroute in acht worden genomen. Omdat de verbodsbepalingen in dat geval niet zullen worden overtreden, behoeft voor deze soorten geen ontheffing te worden aangevraagd.

4.8 Ecologie - Gebiedsbescherming

4.8.1 Wettelijk kader

De natuurbeschermingswet biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument. De Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten.

Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.

4.8.2. Situatie plangebied

De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is Centraal Veluws Natuurgebied (kortste afstand ruim 3 kilometer). Ook bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen beschermde natuurmonumenten. Gelet op de grote afstand tussen het plangebied en het Natura 2000 gebied Centraal Veluws Natuurgebied, de tussenliggende barrières in de vorm van onder meer infrastructuur en bebouwing gecombineerd met de omvang van de plannen is het niet aannemelijk dat onderhavige plannen belangrijke gevolgen zullen hebben voor deze gebieden. Verwacht mag worden dat om die redenen geen passende beoordeling hoeft te worden gemaakt.

Conclusie

Zodoende is het bestemmingsplan voor wat betreft de Natuurbeschermingswet uitvoerbaar.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

4.9.1 Wettelijk kader

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003).

4.9.2 Situatie plangebied

Om onevenredige aantasting van archeologische (verwachtings)waarden te voorkomen, is aan het gehele plangebied (met een middelhoge archeologische verwachting) een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend. Aan deze dubbelbestemming is een vergunningstelsel gekoppeld.

Bouw- en aanlegwerkzaamheden, groter dan 1000 m² en dieper dan 50 cm beneden maaiveld, kunnen op grond van het opgenomen vergunningstelsel alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van (aanvullend) archeologisch onderzoek (archeologische begeleiding).

Alle archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden. (Aanvullend) archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer, naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens burgemeester en wethouders van de gemeente Ede, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld indien aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

5.2 Hoofdopzet

5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn twee bestemmingen weergegeven. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden.

5.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 6) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 7 tot 8) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 9 en 10) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

Binnen het plangebied zijn vier bestemmingen opgenomen. Ten eerste is er de bestemming 'maatschappelijk' opgenomen met de aanduiding 'kinderhospice' en 'ouderdagverblijf'. Binnen deze bestemming zijn de aangewezen gronden bestemd voor maatschappelijke en culturele voorzieningen. Echter heeft de gemeenteraad in een consultatieronde aangegeven uitsluitend medewerking te verlenen aan onderhavige ontwikkeling als op de betreffende gronden uitsluitend een kindhospice en een bijbehorend ouderdagverblijf mogelijk is. Deze planologische verankering is gewaarborgd door de nadere aanduidingen. Hierdoor is het niet mogelijk dat andere maatschappelijke instellingen zich op het perceel kunnen vestigen.

De bouwregels zijn gesplitst voor het kindhospice en het ouderdagverblijf. Bij het hospice mag de inhoud niet meer bedragen dan 2800 m³ en is een afwijkende goothoogte opgenomen van 4,50 meter. Ten behoeve van het ouderdagverblijf mag de oppervlakte niet groter zijn dan 150 m² en zijn de standaard goot- en bouwhoogte opgenomen om te waarborgen dat het ouderdagverblijf kleinschalig van aard is en de ruimtelijke uitstraling heeft van een bijgebouw.

Ten tweede is de bestemming 'natuur' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn de aangewezen gronden bestemd voor de natuurvoorzieningen. Deze bestemming is nauw toegesneden op de aan te leggen natuur. Om de bescherming planologisch te vervolmaken is er een aanlegvergunningstelsel opgenomen. In die zin kan er slechts een aanlegvergunning verleend worden indien de beoogde ontwikkeling geen afbreuk doet aan de aanwezige natuurlijke waarden.

Ten derde is de bestemming 'waarde-archeologie' opgenomen binnen onderhavig planologisch kader. Deze bestemming is bedoeld om de mogelijke archeologische waarden in het gebied te beschermen. De reden van dit beschermingsregime is beschreven in paragraaf 4.9.

Tot slot is er ten vierde de bestemming 'water' opgenomen. De bestemming 'water' is opgenomen ter bescherming van de waterkundige waarden die gekoppeld zijn aan de Nederwoudse Beek.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Van ieder bestemmingsplan moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Daarnaast dient er voorafgaand aan een ruimtelijke procedures vooroverleg gevoerd te worden ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijk ordening (Bro). De resultaten van dat vooroverleg zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Het onderzoek naar de financiële uitvoerbaarheid dient zich vooral uit te strekken naar eventuele kosten in het kader van grondexploitatie en het daarmee samenhangende kostenverhaal. In het kader van artikel 6.2.1 van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) dient bezien te worden of de gewenste ontwikkeling een bouwplan is die valt onder de lijst van artikel 6.2.1 Bro. In die zin dient afgevraagd te worden in hoeverre het bouwplan ziet op de realisatie van een hoofdgebouw. Volgens de memorie van toelichting bij het Bro dient deze vraag bezien te worden in het licht van de doelstelling van de bepaling van artikel 6.2.1, namelijk het kostenverhaal. In het algemeen zal een eerste bouwaanvraag, die tot gevolg heeft dat het perceel in gebruik wordt genomen voor de nieuwe functie, aangemerkt als aanvraag voor een hoofdgebouw. Dat er later wellicht nog andere bebouwing opgericht zal worden doet daar niets aan af.

Zodoende is de gemeente verplicht om voor het onderhavige bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente kan hier echter van afwijken mits het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met de eigenaar is een anterieure overeenkomst afgesloten ten behoeve van het voorgaande. In die zin zijn de andere kosten anderszins verzekerd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.1 Bro dient er vooroverleg plaats te vinden met de provincie, de VROM-inspectie en het waterschap. Met voorliggend plan zijn er geen Rijksbelangen in het geding.

Met de provincie is wel vooroverleg gevoerd. In dat overleg heeft de provincie aangegeven dat de combinatie van de twee beleidskaders tot een goede maatwerkoplossing kan leiden. Daarnaast kan het gebied door de voorgestane ontwikkeling een impuls krijgen ten opzichte van de lokale ruimtelijke kwaliteit. Wel acht de provincie het project van provinciaal belang. Dit betekent dat het ontwerp-bestemmingsplan ook naar de provincie gestuurd zal worden.

Het waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben naar aanleiding van het plan.