

Bestemmingsplan Otterlo



BügelHajema

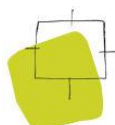
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Otterlo

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

15 december 2011
Projectnummer 080.00.02.70.01



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Bron: Google Earth

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Doel	9
1.2	Begrenzing van het plangebied	9
1.3	Leeswijzer	9
2	Bestaande situatie, beleid en ontwikkelingen	11
2.1	Algemeen	11
2.2	Wonen	20
2.3	Bedrijven, horeca, detailhandel en voorzieningen	23
2.4	Maatschappelijke voorzieningen	24
2.5	Sport en recreatie	25
2.6	Landschap en groen	26
2.7	Verkeer	29
3	Randvoorwaarden voor ontwikkelingen	33
3.1	Cultuurhistorie	33
3.2	Archeologie	37
3.3	Flora en fauna	43
3.4	Water	50
3.5	Geluid	54
3.6	Bodem	55
3.7	Luchtkwaliteit	56
3.8	Externe veiligheid	58
3.9	Fysieke veiligheid	60
3.10	Gsm-/umts-antennes, kabels en leidingen	61
4	Juridische aspecten	63
4.1	Nadere toelichting op de regels	63
	4.1.1 Inleidende regels	63
4.2	Bestemmingen	64
4.3	Overige regels	70
5	Economische uitvoerbaarheid	71
6	Handhaving	73
7	Inspraak en overleg	75

Inleiding



1.1

Doel

De actualisering van de bestemmingsplannen van de gemeente Ede krijgt de komende jaren gestalte, zoals beoogd met het Plan van Aanpak (2004). Het bestemmingsplan Otterlo maakt hiervan onderdeel uit. Er is sprake van verouderde bestemmingsplannen die onvoldoende ruimte bieden voor 'reguliere' vraagstukken. Bovendien zijn in de afgelopen jaren enkele nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd, waarvoor een passende planologisch-juridische regeling is vereist. Tevens is de Structuurvisie Otterlo (2011) vervaardigd, al worden de ingrijpende nieuwe ontwikkelingen daaruit nu niet meegenomen in dit bestemmingsplan, waar de nadruk ligt op het conserveren. Daarnaast wenst de gemeente Ede zoveel mogelijk uniforme bouw- en gebruiksmogelijkheden te bieden binnen de Edese bestemmingsplannen, waarbij uiteraard oog is voor lokale verschillen.

1.2

Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Otterlo omvat het dorp Otterlo. De begrenzing sluit aan op de plangrens van het bestemmingsplan voor het buitengebied en het bestemmingsplan natuurgebied Veluwe. Op de volgende pagina is de plangrens afgebeeld.

Ten zuiden van de Buurtweg is een plan gemaakt voor de ontwikkeling van woningbouw op het voormalige caravanhandelterrein. Dit plan heeft nog geen juridische status. Aangezien de onderhandelingen over dit plan nog niet zijn afgerond, wordt dit plan buiten het plangebied gelaten. Ook de locatie Pluim maakt geen deel uit van het plangebied; reeds geruime tijd wordt hier woningbouw beoogd, maar daarvoor is nog geen eenduidig kader beschikbaar.

1.3

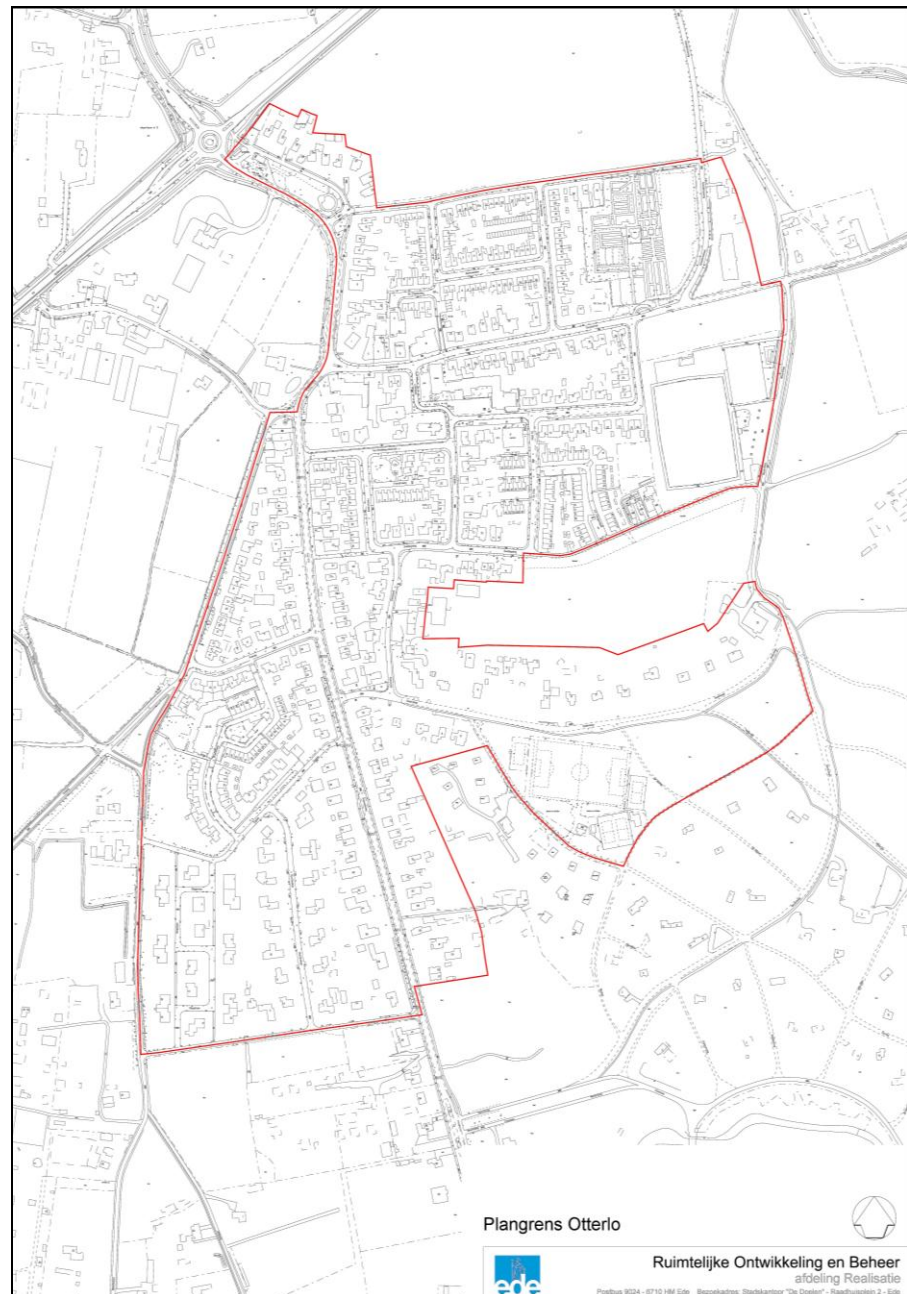
Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komen de bestaande situatie, het beleid en de ontwikkelingen aan bod.

Randvoorwaarden die dienen te worden gesteld aan ontwikkelingen, zoals op het gebied van cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna en ecologie, water, milieu en externe veiligheidsaspecten komen in hoofdstuk 3 aan de orde.

Hoofdstuk 4 handelt over de juridische aspecten zoals een beschrijving van de bestemmingsplanregeling.

Overige uitvoerbaarheidsaspecten als economische uitvoerbaarheid, handhaving en inspraak en overleg komen respectievelijk in de hoofdstukken 5, 6 en 7 aan bod.



Afbeelding plangrens bestemmingsplan Otterlo

Bestaande situatie, beleid en ontwikkelingen



In dit hoofdstuk komt aan bod welke functies in het plangebied aanwezig zijn, wat de te verwachten ontwikkelingen zijn per onderdeel en hoe hiermee wordt omgegaan in dit bestemmingsplan.

2.1

Algemeen

Stedenbouwkundige opzet

Historie

Otterlo is ontstaan op het Veluwe dekzandgebied en staat bekend als een zogenaamd flank-Esdorp. De kern ligt aan de rand van het bosgebied met heidevelden en zandverstuivingen, op de overgang naar het open engenlandschap. De oudste geschreven bron over Otterlo reikt terug tot 855, maar vermoedelijk was het dorp al eerder bewoond.

Otterlo heeft van oorsprong een belangrijke ligging aan de Harderwijkerweg/Arnhemseweg, die de verbinding vormt tussen de Hanzesteden Arnhem en Harderwijk. Rond 1900 ligt de bebouwing vooral langs het tracé Edeseweg - Dorpsstraat - Houtkampweg. In die tijd is nog het oude kerkpad richting Harskamp aanwezig. Ten zuiden van de Dorpsstraat ligt dan een brinkachtige ruimte met de kerk en de pastorie aan de zuid- en westzijde en de dorpschool aan de oostzijde.

Otterlo is lange tijd een boerengemeenschap. Tot halverwege de twintigste eeuw is het houden van een pension evenwel een interessante bijverdienste voor de agrarische dorpsbewoners. In de loop van de 20e eeuw krijgt Otterlo een toeristische impuls door het openstellen van onder andere het Nationale Park De Hoge Veluwe in 1935, de opening van het Kröller-Müller museum in 1938 en de aanleg van het natuurbad De Zanding in dezelfde periode.

Tot de oorlog ontwikkelt Otterlo zich pandsgewijs langs de bestaande hoofdwegen, met een concentratie aan de Dorpsstraat. Met de groei van de bevolking worden na de oorlog de bestaande linten verdicht en vinden in aansluiting op de bestaande dorpskern ook planmatige uitbreidingen op de engen plaats. Ten noorden van de Dorpsstraat worden eenvoudige rijenwoningen gebouwd langs rechte wegen. In het centrale deel van het dorp ontstaan straten met vrijstaande en dubbele woningen. Later worden daar een woonervenbuurtje, een woonwagengkamp en sportcomplex 'De Dries' aan toegevoegd. Aan de zuid-

zijde van het dorp worden vooral villa's op ruime percelen in een bosachtige omgeving gebouwd, zoals het Buurtbos en het Onderlangs. De dorpsbebouwing gaat hier geleidelijk over naar het buitengebied met recreatieve functies zoals zomerhuisjes, campings en natuurbad 'De Zanding'. Het laatste nieuwbouw-complex van enige omvang in Otterlo is het plan aan de Brummelweg, tussen Egypte en het Buurtbos, een compact buurtje met verschillende woningtypen.

Hoofdstructuur

Otterlo is uitgegroeid tot een dorp met in hoofdzaak een woonfunctie en een belangrijke functie voor recreatie en toerisme. Er zijn geen bedrijventerreinen. De ruimtelijke hoofdstructuur van de kern Otterlo wordt tegenwoordig bepaald door de oorspronkelijke routes die van belang waren voor de ontwikkeling van Otterlo: in noord-zuidrichting de Arnhemseweg-Harskamperweg, met haaks hierop de Dorpsstraat. In aanvulling daarop vormen ook het Mosselsepad, de Zandingsweg en de Onderlangs belangrijke dragers die zorgen voor herkenbaarheid en oriëntatie binnen de kern.

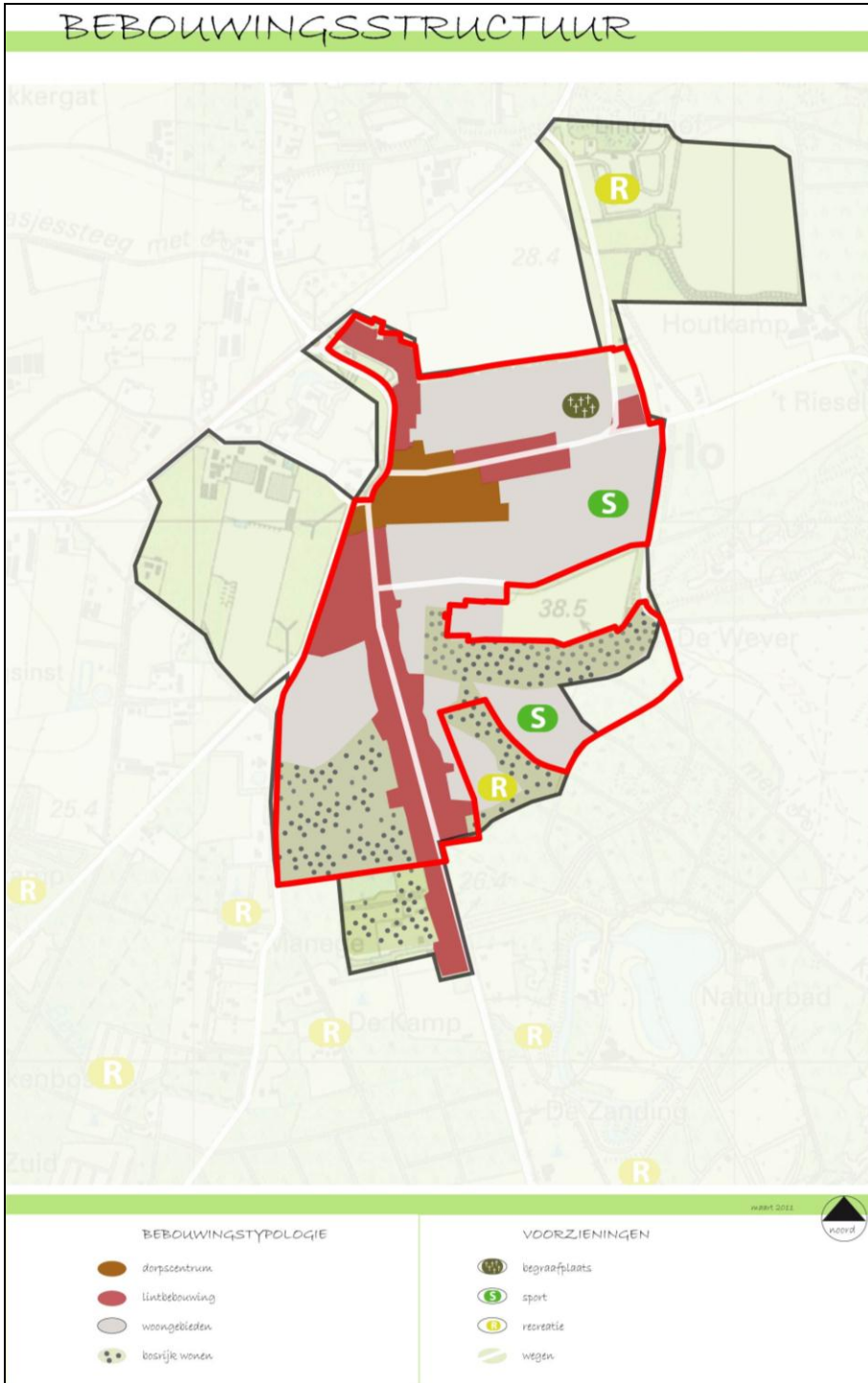
Kenmerkend voor de structuur van Otterlo is een zekere tweedeling tussen de gebieden aan weerszijden van de route Arnhemseweg-Harskamperweg. Aan de oostzijde is sprake van een kamstructuur, waarbij de hoofdroutes (Pothovenlaan, Dorpsstraat, Zandingsweg en Onderlangs haaks (oost-west) op de Arnhemseweg-Harskamperweg aansluiten. Daartussen is - met name in de noordelijke helft - sprake van een fijnmaziger structuur van woonstraten. Aan de westzijde van de Arnhemseweg ligt een wigvormige ruimte die wordt begrensd door het Mosselsepad. De Koeweg en Egypte vormen hier de verbindende straten van oost naar west.

Deelgebieden

Al de oost-west lopende wegen in Otterlo bepalen tevens in grote lijnen de scheiding tussen verschillende buurten in Otterlo met elk een eigen bebouwingpatroon. Otterlo kan daarmee beschreven worden aan de hand van de volgende deelgebieden:

1. Dorpscentrum

Daar waar de Dorpsstraat en de Arnhemseweg bij elkaar komen, ligt nog altijd het centrum van het dorp. Opvallend is dat het centrum niet geheel te midden van de dorpsbebouwing ligt, maar aan de westzijde juist grenst aan het landelijk gebied. Het centrumgebied zelf bestaat uit een gevarieerd gebied met commerciële en maatschappelijke functies zoals enkele winkels (inclusief een supermarkt), horecavoorzieningen, de kerk, de basisschool, dorps huis, de sporthal et cetera. Verder komen ook woningen voor in dit gebied. Daarbij is aan de Dorpsstraat sprake van een samenhangend beeld met dicht opeengeplaatste bebouwing, met een individuele uitstraling. Ten zuiden van de Dorpsstraat (Kerklaan-Sportlaan) zijn, in een ruimere en groenere setting, de maatschappelijke functies geconcentreerd.



Bebouwingsstructuur, Structuurvisie Otterlo (plangebied in rood)

2. Lintbebouwing

Het gaat hierbij om de belangrijkste historische linten waarlangs Otterlo is ontstaan: Arnhemseweg-Harskamperweg, Dorpsstraat. De woonfunctie staat hier voorop, maar toch vindt nog steeds enige vorm van functiemenging plaats. Een gemeenschappelijk kenmerk van dit deelgebied is het groene karakter door de aanwezige laanbeplanting langs de wegen en door de beplanting in de voortuinen. Verder is het gevarieerde bebouwingsbeeld van individuele panden

kenmerkend, waarbij historische en vooroorlogse panden worden afgewisseld met recente bebouwing. De bebouwing bestaat overwegend uit vrijstaande of dubbele woningen van één laag met een kap. Het Mosselsepad is weliswaar een van de oude routes van Otterlo, maar heeft niet dezelfde kenmerkende lintbebouwing. De bebouwing is hier grotendeels naoorlogs en bestaat uit aaneengebouwde en enkele vrijstaande woningen.

3. Woongebieden

In de naoorlogse periode is Otterlo verder gegroeid achter de oorspronkelijke linten.

- Vanaf de jaren zestig tot in de jaren zeventig is het gebied tussen de Dorpsstraat en de Pothovenlaan bebouwd. Hier zijn in een rationele verkaveling overwegend rijenwoningen gerealiseerd aan een strakke rooilijn, in twee bouwlagen met een kap. Bij een deel van de woningen staan aan de achterzijde garageboxen. De noordrand van deze buurt vormt thans een harde begrenzing van de bebouwde kom van Otterlo. Aan de oostzijde wordt deze buurt begrensd door de begraafplaats van Otterlo.
- De bebouwing in het gebied tussen de Dorpsstraat en de Zanding concentreert zich na de oorlog in eerste instantie rond de Kerklaan. In de jaren '70 en '80 wordt ook de rest van het gebied bebouwd. Er is sprake van een ruime opzet, met royale straatprofielen, enkele groene ruimten en informele randen. De bebouwing bestaat uit een afwisseling van individuele vrijstaande en dubbele woningen van een of twee lagen met een kap en enkele rijenwoningen. Ten oosten van de Dries ligt een cluster van rijenwoningen uit eind jaren '80 van eenvoudige huizen van een laag en een kap. Het achterliggende woonwagenveld aan de Zandingsweg dateert ook uit die tijd. De begrenzing van deze buurt wordt gevormd door sportpark de Dries.
- In de jaren tachtig/negentig is tussen de Koeweg en Egypte een compacte woonbuurt gerealiseerd (omgeving Brummelweg) rondom een centrale open plek. Aan de achterzijde van de bebouwing ligt een brede bosstrook als overgang naar het buitengebied. Deze ruimte is destijds waarschijnlijk onbebouwd gehouden in verband met milieuzones van omliggende bedrijven. Er is in een relatief hoge dichtheid gebouwd en met een gevarieerd programma van rijenwoningen, dubbele woningen en vrijstaande woningen. Tevens staat hier het woonzorghuis Eureka, met appartementen voor zorgbehoevende ouderen.

4. Bosrijkwonen

Zowel aan de zuidwestkant als aan de zuidoostkant van Otterlo zijn ruim opgezette buurten aangelegd, waar de volop aanwezige bosbeplanting beeldbepalend is. Deze wijken liggen op de grens van het dorpsgebied met het bosrijke buitengebied. Met deze groene buurten wordt een geleidelijke overgang naar het omliggende bosgebied bereikt.

- Het gebied tussen de Zandingsweg en Onderlangs vormt een bijzondere plek in Otterlo. Hier ligt een langgerekte open ruimte, omsloten door woonbebouwing, houtwallen en bos. Vooral de hoge stuifzandwal aan de

zuidzijde van deze eng is opvallend. Temidden van de bosbeplanting zijn hier vanaf de jaren '50 op zeer ruime percelen villa's tegenaan gebouwd. Deze reeks woningen wordt aan het einde van Onderlangs beëindigd met een hotel (Carnegie). De vrijstaande en dubbele woningen langs de Zandingsweg en de Eikenzoom vormen samen met houthandel Pluim de westelijke begrenzing van de open ruimte.

- Ten zuiden van Onderlangs gaat het dorp over in het bosgebied rondom Otterlo. Aan de westelijke kant staan nog enkele woningen en verder ligt er het sportterrein Onderlangs met een voetbalveld en enkele tennisbanen te midden van het bos. Direct aansluitend begint de bebouwing van de recreatieterreinen op de Veluwe.
- Aan de andere zijde van de Arnhemseweg is eveneens sprake van woonbebouwing in een ruime bosachtige omgeving. Aan de Buurtboslaan en Slingerlaan staan uitsluitend vrijstaande woningen van overwegend één laag met een kap. De woningen aan de Buurtboslaan hebben een individueel karakter en staan, op ruime afstand van elkaar, langs de weg. Bij de Slingerlaan is in de jaren '70 gekozen voor een bijzondere stedenbouwkundige opzet. De woningen staan steeds twee aan twee gegroepeerd langs een letterlijk slingerende weg. Hierdoor is geen sprake van een reguliere opzet met voor- en achterkanten, maar de woningen zijn rondom omgeven door bosrijke tuinen.

5. Sportparken en begraafplaats

Voetbalvereniging Otterlo maakt gebruik van twee sportcomplexen: het noordelijk gelegen De Dries met het hoofdveld en het zuidelijker gelegen Onderlangs met het tweede veld, wat door de KNVB is afgekeurd en voornamelijk wordt gebruikt als oefenveld. Beide complexen hebben kleedaccommodaties. De Dries heeft ook een clubgebouw inclusief kantine en een trapveldje. De begraafplaats van Otterlo ligt aan de noordoostkant van de kern, deels grenzend aan het buitengebied. De begraafplaats wordt gedomineerd door de aanwezigheid van veel beplanting, wat de beeldrager is van het deelgebied. Er bevindt zich een bouwwerk op de begraafplaats, namelijk een aula uit de jaren zestig, die enigszins verscholen op het terrein staat.

6. Recreatieterreinen

In en om Otterlo zijn diverse recreatieterreinen aanwezig. Enkele daarvan grenzen direct aan de dorpsbebouwing van Otterlo. De recreatieterreinen maken geen deel uit van dit bestemmingsplan.

Beleid en ontwikkeling

Vigerende bestemmingsplannen

Voor het grootste deel van het plangebied is het bestemmingsplan Otterlo (30 augustus 1967 goedgekeurd) van kracht. Hierop is in de loop der jaren een aantal herzieningen doorgevoerd, waaronder de wijkjes 'Brummelweg' en 'Omgeving Kerklaan-Zandingsweg'. In het voorliggende bestemmingsplan is met de vigerende mogelijkheden rekening gehouden.

Streekplan Gelderland

Met de inwerkingtreding van de Wro per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. De provincie hanteert in het streekplan een ruimtelijke hoofdstructuur, gericht op het stimuleren van krachtige stedelijke netwerken en kwaliteitsverbetering van het Gelderse landschap. De volgende hoofdlijnen zijn van belang voor dit bestemmingsplan:

- De gebieden die van belang zijn voor natuur, water en cultuurhistorie krijgen bijzondere aandacht.
- Regio's en gemeenten kunnen in grotere vrijheid bepalen hoe zij de ruimte voor wonen en werken in hun gebied willen verdelen. Het beleid is meer gericht op de kwaliteit van het woningbestand dan op de kwantiteit.

Structuurplan zoekzones stedelijke functies Ede

In de 'Streekplanuitwerking zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' zijn twee zoekzones voor Otterlo aangewezen, waarvan er één afviel wegens ligging in de EHS. De gemeentelijke uitwerking in het 'Structuurplan zoekzones stedelijke functies Ede' (2008) vermeldt drie zones, namelijk:

10. Otterlo Oost; 3.0 ha; capaciteit 15-25 woningen per ha, totaal 45-75 woningen; status: gehandhaafd als zoekzone.
11. Otterlo West; 12.1 ha; capaciteit 180-300 woningen; status: als zoekzone gehandhaafd.
18. Otterlo Noordoost; wordt gereserveerd voor de ontwikkeling van een nieuwe sportaccommodatie van de plaatselijke voetbalvereniging.

De oostelijke zoekzone valt binnen het plangebied. Gelet op de huidige onzekerheden met betrekking tot de ontwikkelingen binnen deze oostelijke zoekzone en de samenhang met de verplaatsing van de sportvelden naar een andere locatie, wordt in voorliggend bestemmingsplan vooralsnog uitgegaan van de bestaande situatie. De westelijke zoekzone, die bedoeld is als woningbouwlocatie voor de lange termijn, valt geheel buiten het plangebied voor dit bestemmingsplan.



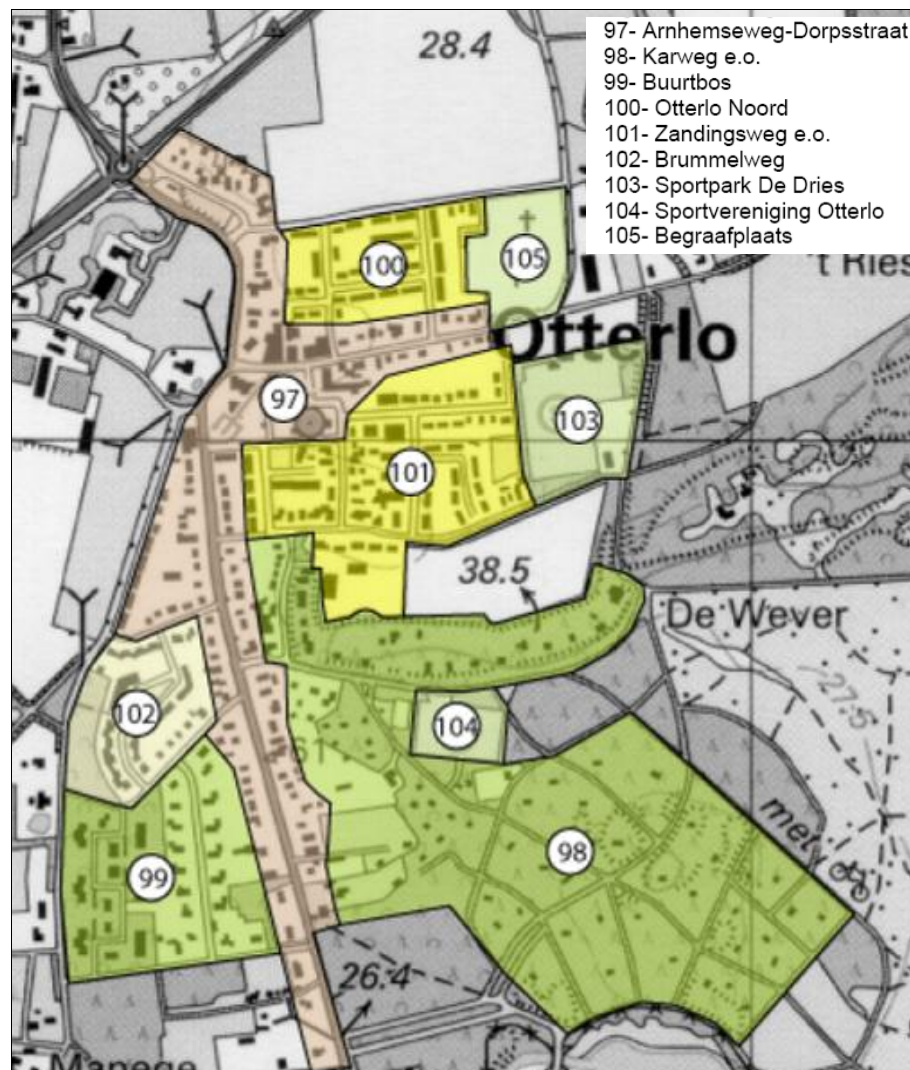
Zoekzones wonen Otterlo, Structuurplan zoekzones stedelijke functies

Welstandsnota

In 2004 heeft de gemeente haar Welstandsnota (2004) vastgesteld. In de nota is beschreven hoe invulling moet worden gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit. De welstandsnota geeft het beleid voor de visuele kwaliteit van de gebouwde omgeving weer.

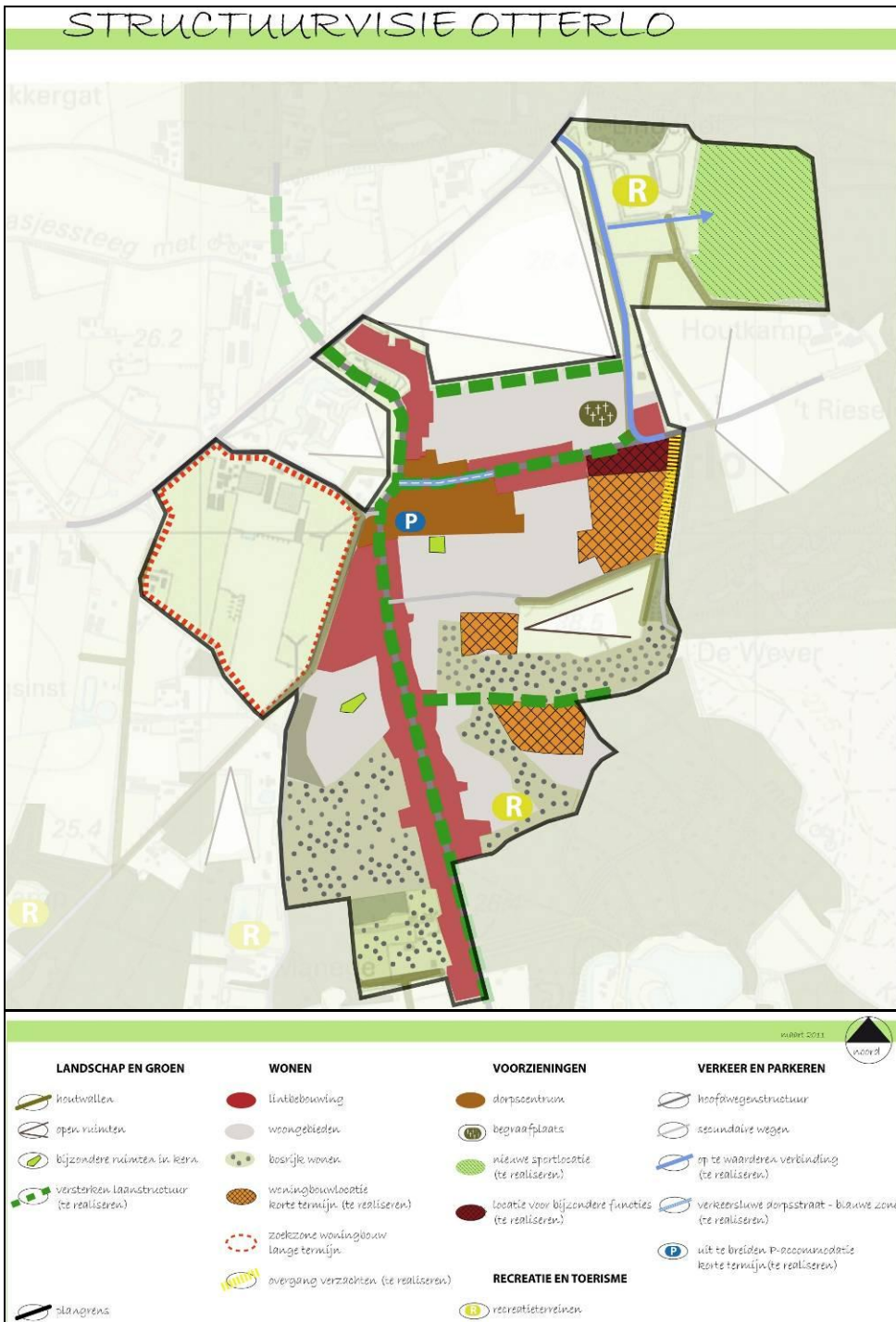
In de nota zijn voor alle kernen (Ede, Bennekom, Lunteren, Ederveen/De Klomp, Wekerom, Harskamp en Otterlo) gebiedsbeschrijvingen en gebiedscriteria opgenomen. Hierin wordt een korte schets van de kernen gegeven waarbij wordt ingegaan op de historische ontwikkeling en de ruimtelijke hoofdstructuur. In de nota is voor Otterlo een onderscheid gemaakt in negen deelgebieden; Arnhemseweg-Dorpsstraat, Karweg e.o., Buurtbos, Otterlo-Noord, Zandingsweg e.o., Brummelweg, Sportpark De Dries, Sportvereniging Otterlo en Begraafplaats.

Ten behoeve van zowel de indieners van bouwaanvragen als de toetsers van deze bouwaanvragen is aangegeven op welke wijze een bouwaanvraag aan de welstand wordt getoetst en welke (aanvullende) welstandscriteria van toepassing (kunnen) zijn per type bouwaanvraag.



Uitsnede Welstandsnota gemeente Ede

Het deelgebied Arnhemseweg-Dorpsstraat is in zijn geheel aangewezen als bijzonder welstandsgebied. Dit vanwege zowel de aanwijzing van het centrumgebied als ontwikkelingsgebied van hoge kwaliteit als de betekenis van de Harskamperweg, de Dorpsstraat en de Arnhemseweg als structuurhistorische belangrijke routes. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken. Voor de andere deelgebieden geldt een regulier welstandsniveau. Dit betekent dat er geen zware toetsing nodig is. Per deelgebied er zijn enkele aanvullende aandachtspunten. In het deelgebied Karweg e.o. dient men alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt met name bij de verandering van vakantiewoning in permanente woning. Voor het deelgebied Buurtbos geldt het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Voor Otterlo Noord en Zandingsweg e.o. geldt het consolideren van de bestaande kwaliteiten. Voor Otterlo-Noord is een aandachtspunt het aansluiten op de bestaande kapvormen en detaillering. In het deelgebied Brummelweg is aanleiding om alert te blijven op de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit.



Structuurvisie Otterlo

In 2011 is de ontwerp Structuurvisie Otterlo opgesteld, als integraal kader voor de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de kern voor de komende 10 tot 15 jaar. In de structuurvisie wordt gestreefd naar het behoud, benutten en versterken van de aanwezige kwaliteiten en karakteristieken en de daaraan ontleende identiteit van de kern. Belangrijk aspect hierbij is het waarborgen van de leefbaarheid van de kern. Het document is een ontwikkelingsvisie op

hoofdpijnen, waarin de denkrichtingen worden gemotiveerd als afwegingskader voor ontwikkelingen en als toetsingskader voor bouwinitiatieven.

Op de structuurvisiekaart zijn diverse ontwikkelingen opgenomen, zoals de concentratie van de voorzieningen aan het westelijke deel van de Dorpsstraat, de verplaatsing van de sportvelden en het benutten van de twee vrijkomende locaties voor woningbouw, met wellicht wat aanvullende functies aan de zijde van de Dorpsstraat. Dat betreft de locatie De Weversteeg (of De Dries, zoekzone Otterlo-Oost) en de locatie Onderlangs. De woningbouwontwikkelingen zijn niet meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan: hiervoor worden aparte procedures gevolgd.

Tevens is de locatie Pluim in de Structuurvisie opgenomen als woningbouwlocatie. De grootschalige woningbouwlocatie Otterlo-West is opgenomen als woningbouwlocatie voor de lange termijn. Deze laatste twee ontwikkelingen vallen echter buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. De beoogde verplaatsing van Pluim bevindt zich namelijk nog niet in de fase die een planherziening rechtvaardigt, Otterlo-West is een lange termijn ontwikkeling die niet past in een actualiseringsplan.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De te beschermen karakteristieke waarden worden in het bestemmingsplan opgenomen. Belangrijke groenstructuren worden als zodanig bestemd, monumenten worden voorzien van een strak bouwvlak en het stedenbouwkundige bebouwingspatroon wordt door bouwvlakken en bestemmingsgrenzen gewaarborgd.
- Om het groene karakter van Otterlo te waarborgen, wordt een tuinbestemming opgenomen aan de straatzijde van de woningen.
- Daarnaast wordt rekening gehouden met het oorspronkelijke en kenmerkende bebouwingspatroon.
- Nieuwe woningbouwontwikkelingen worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan; hiervoor worden aparte procedures gevolgd. De locaties Weversteeg en Onderlangs worden bestemd naar de huidige functies.
- De concentratie van voorzieningen aan het westelijke deel van de Dorpsstraat zal een ruime bestemming krijgen om uitwisseling tussen voorzieningen en functies mogelijk te maken.

2.2

Wonen

In de kern van Otterlo wonen circa 1.500 inwoners (Ede in cijfers, 2010). Het aandeel ouderen bevindt zich op het gemiddelde niveau van de gemeente Ede (circa 14%), terwijl het aandeel jongeren tot 17 jaar hoger is (ruim 27%) dan het gemiddelde van de gemeente (circa 14%).

De bijzonderheid is dat de bevolking gedurende de zomermaanden aanzienlijk toeneemt, door de vele recreanten op de diverse recreatieterreinen in de nabijheid van Otterlo.

Otterlo vormt een aantrekkelijke woonkern, met een gevarieerd woningaanbod van overwegend grondgebonden woningen. In totaal omvat de kern Otterlo ruim 600 woningen (Ede in cijfers, 2010). Binnen de bestaande woningvoorraad hebben doorlopend veranderingen plaats, om in te spelen op veranderende behoeften en nieuwe levensfasen.

Beleid en ontwikkelingen

Op basis van de 'Nota Wonen 2007-2015' van de gemeente Ede is het beleid om in de kleine kernen, waaronder Otterlo, bij nieuwbouw uit te gaan van 30% goedkope woningen, 30% middelduur, 30% duur en 10% is flexibel in te zetten. Voor uitbreidingslocaties wordt hier zelfs gestreefd naar 50% goedkope woningbouw (koop < € 170.000,-, huur < € 652,-). Per locatie zal worden bezien of dit financieel mogelijk is. Woningbouw in deze kleine kernen komt tegemoet aan de wensen van de bewoners (waaronder starters en senioren) zodat zij in hun eigen woonomgeving kunnen blijven wonen.

Het bouwen voor de behoefte staat thans voorop. Daarbij wordt in de huisvestingsverordening WERV bij goedkope woningen (v.o.n. prijs tot €170.000,-) voorrang gegeven aan kandidaten met een economische en/of maatschappelijke binding aan de kern Otterlo. Het beleid is verder gericht op het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod. Dat sluit aan bij het provinciale beleid, zoals weergegeven in het Kwalitatief WoonProgramma 3.

In de kern Otterlo zijn zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties aanwezig voor de ontwikkeling van woningbouw. Dat betreft een incidentele plek, waar op basis van het geldende bestemmingsplan nog een bouwmogelijkheid bestaat: de locatie op de hoek Zandingsweg-De Dries. De grotere bouwmogelijkheden zoals genoemd in de Structuurvisie Otterlo zijn echter niet meegenomen in dit bestemmingsplan, aangezien de ontwikkelingen op dit moment nog niet concreet genoeg zijn.

In de ontwerp Structuurvisie Otterlo zijn zowel voor de bestaande bebouwing als voor de nieuwbouwplannen aandachtspunten opgesteld.

Voor de lintbebouwing geldt:

- handhaven en versterken van de individuele bebouwing binnen de lintstructuur, terughoudendheid met verdichtingen;
- accent op vervanging waarbij aangesloten dient te worden bij de huidige maat en schaal en waarbij de nog op te stellen notitie over open plekken mede het toetsingskader vormt;
- mogelijkheden voor functiemenging, met name ten dienste van de recreatieve sector, maar steeds ondergeschikt aan het wonen.

Voor de woongebieden geldt:

- handhaven en versterken van het woonklimaat;
- bewaken van de ruimtelijke eenheid binnen een straat;

- bieden van beperkte uitbreidingsruimte, voor aanpassingen aan de huidige eisen, met name aan de achterzijde van de woningen;
- terughoudendheid met inbreidingen, in overeenstemming met de nog op te stellen notitie over open plekken;
- ruimte bieden voor praktijkruimten e.d.;
- aandacht voor de inrichting van het openbare gebied, onder andere om aan de noordkant de overgang naar het engenlandschap te verzachten.

Voor het bosrijk wonen geldt:

- handhaven en versterken van het bosrijke karakter;
- terughoudendheid met betrekking tot schaalvergroting van panden; accent op vergroting van de aan- en bijgebouwen in plaats van de hoofdgebouwen;
- geen verdichting toestaan; toespitsen op vervanging van hoofdgebouwen waarbij aangesloten dient te worden bij de elders in het gebied gehanteerde maten;
- ruimte bieden voor praktijkruimten e.d.

Zoals gebruikelijk binnen de gemeente Ede wordt in de bestemmingsplannen de ruimtelijke karakteristiek vastgelegd, door middel van de woningtypologie: vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd of gestapeld. Dat wordt verder ondersteund door de begrenzing van het gebied waar bijgebouwen niet zijn toegelaten (de bestemming Tuin): door die grens terug te leggen ten opzichte van de voorgevel, blijft het hoofdgebouw herkenbaar. Aan de van oudsher belangrijkste wegen (Arnhemseweg/Harskamperweg, Dorpsstraat en Onderlangs) bedraagt die maat zelfs 5 m.

Om de bijzonder karakteristieke en/of beeldbepalende delen van Otterlo te behouden, gelden voor enkele gebieden specifieke regels. Dit betreft o.a. de bebouwing langs de van oudsher belangrijkste wegen (Arnhemseweg/Harskamperweg, Dorpsstraat), de groene omgeving van Onderlangs en de unieke stedenbouwkundige opzet van de Slingerlaan.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- Beschermen van de woonomgeving en op hoofdlijnen conserveren van de huidige situatie en het respecteren van de geldende mogelijkheden.
- Vastleggen van de bestaande karakteristiek.
- Bedrijfswoningen zijn binnen de bijbehorende hoofdbestemmingen opgenomen.

2.3

Bedrijven, horeca, detailhandel en voorzieningen

Bestaande situatie

Voorzieningen

De commerciële functies zijn met name gesitueerd in het westelijke deel van de Dorpsstraat, bij de kruising met de Arnhemseweg. Het gaat binnen Otterlo zowel om de dagelijkse als de niet-dagelijkse behoeften: een supermarkt, een slijterij, een bakkerij en een zaak voor huishoudelijke artikelen, maar ook een kapsalon, een atelier en een garage.

Incidenteel verspreid over het dorp zijn nog enkele voorzieningen aanwezig: een slagerij en een bank.

Horeca

Otterlo heeft in verband met de bijzondere recreatieve betekenis naar verhouding een ruim aanbod aan horecaondernemingen in en rondom het dorp. Binnen Otterlo zijn dit een eetcafé, Café-Restaurant De Waldhoorn, Boutique hotel Sterrenberg, Grand Café Hotel Kruller, Hostellerie Carnegie Cottage en Hotel Restaurant 't Witte Hoes. Daarnaast zijn er ook enkele restaurants aanwezig.

Bedrijvigheid

Otterlo heeft geen bedrijventerrein. Het enige bedrijf binnen het plangebied betreft het tankstation aan de Harskamperweg. Deze functie wordt specifiek toegestaan, waarbij ook de overkapping wordt geregeld. Er is op dit perceel geen bedrijfswoning aanwezig.

Tevens komen op enkele plaatsen in Otterlo lichte bedrijvigheid en aan-huisverbonden beroepen voor. Op twee plaatsen overstijgt deze de gebruikelijke maatvoeringen, dit betreft een pand met een kantoorfunctie aan de Arnhemseweg en een praktijkruimte aan de Eikenzoom. Deze worden apart geregeld in dit bestemmingsplan.

Net buiten het plangebied bevindt zich de relatief grootschalige houtzagerij Pluim aan de Eikenzoom. Het voornemen is om de bedrijvigheid op te heffen en op die plek woningen te realiseren. Zodra het mogelijk is, wordt daarvoor een aparte procedure doorlopen.

Beleid en ontwikkelingen

Volgens de nota Economie in Ede: vitaal en veelzijdig (2003) dient er een aantrekkelijk aanbod van voorzieningen voor inwoners en bezoekers te zijn. In Otterlo wordt dan ook uitgegaan van het behoud van kleinschalige, lokaal gebonden bedrijven aan huis. Tevens is het beleid gericht op het behoud van de huidige voorzieningen en het initiëren van nieuwe voorzieningen. In het ver-

lengde van de Structuurvisie Otterlo is het westelijke deel van de Dorpsstraat en het aansluitende deel van de Arnhemseweg als dorpscentrum aangewezen. Hier wordt enige ruimte geboden voor het versterken van de centrumfuncties. Er is een voornemen om de bestaande bank aan de Arnhemseweg te vervangen door een vrijstaande woning. Het voorliggende plan maakt dat -onder voorwaarden- mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- In het centrumgebied (het westelijke deel van de Dorpsstraat en de aansluitende delen van de Arnhemseweg en de Sportlaan) wordt de bestemming 'Gemengd' gehanteerd op grond waarvan een versterking van de centrumfuncties kan plaats hebben. Binnen deze bestemming zijn tevens (bedrijfs)woningen toegestaan.
- De overige bestaande horecavestigingen en dienstverlening worden positief bestemd en horecavestigingen krijgen beperkte uitbreidingsmogelijkheden.
- Via een wijzigingsbevoegdheid in de bestemming 'Dienstverlening' is een wijziging naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' mogelijk.
- Binnen de bestemming 'Bedrijf' is enkel het bestaande verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg toegestaan, evenals de daarbij gebruikelijke ondergeschikte detailhandel.
- Bestaande (legale) bedrijfswoningen zijn toegelaten.

2.4

Maatschappelijke voorzieningen

Bestaande situatie

Momenteel zijn de maatschappelijke voorzieningen vooral geconcentreerd rondom de kruising van de Kerklaan en de Sportlaan. De Nederlands Hervormde Kerk neemt een prominente plek in het dorp in. Het dorpshuis De Aanloop biedt faciliteiten voor diensten, gemeenschappelijke functies en activiteiten. Deze doet tevens dienst als peuterspeelzaal en als ruimte voor het overblijven. Diverse verenigingen maken gebruik van deze accommodatie. Tevens is er één basisschool in Otterlo. De sportzaal wordt hierna onder sport en recreatie behandeld.

Andere maatschappelijke voorzieningen zijn onder meer de begraafplaats en een brandweerkazerne, alsmede een VVV-agentschap, dependance postkantoor, huisarts, fysiotherapie, apotheekservice et cetera.

In het westen van Otterlo, aan de Brummelweg, is het woonzorghuis Eureka gevestigd.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- Bestaande maatschappelijke functies zullen als zodanig worden bestemd. Middels functieaanduidingen worden de verschillende vormen van maatschappelijke functies aangegeven, zoals onderwijs, religie, sport, zorginstelling, begraafplaats, dorpshuis en brandweerkazerne.

- Overige maatschappelijke functies zijn binnen andere hoofdbestemmingen toegelaten. In het geval van een praktijkruimte aan de Eikenzoom wordt deze specifiek aangeduid.

2.5

Sport en recreatie

Bestaande situatie

Sport

Otterlo beschikt over een rijk verenigingsleven, zoals een muziekvereniging, toneelvereniging, schietvereniging en diverse sportverenigingen (voetbal, tennis, volleybal, schaatsen). De schietvereniging maakt gebruik van de kelder ruimte van De Waldhoorn aan de Dorpsstraat. De plaatselijke voetbalvereniging SVO beschikt thans over twee locaties (De Weversteeg en Onderlangs). De sportzaal is in het centrum gelegen en wordt gebruikt door stichting Sport En Recreatie Otterlo (SERO) en speelt een belangrijke rol voor zowel de school als voor verenigingen.

Recreatie

Gelet op de ligging aan een ingang van het Nationale Park De Hoge Veluwe met het Kröller Müller Museum, de nabijheid van andere recreatief aantrekkelijke bosgebieden en de aanwezigheid van het Museonder, in combinatie met de aantrekkelijke dorpskern, is Otterlo een belangrijke toeristisch-recreatieve bestemming. Tevens is in de kern, aan de Eikenzoom, het Tegelmuseum gevestigd. Buiten het plangebied zijn diverse recreatieterreinen gevestigd.

Beleid en ontwikkelingen

De plaatselijke voetbalvereniging SVO beschikt over twee locaties (De Weversteeg en Onderlangs) en heeft het voornemen om één nieuwe locatie te betrekken. Hiervoor is de locatie aan de Hoenderloseweg, ten noordoosten van de kern, in beeld. Dit is in overeenstemming met het Structuurplan zoekzones stedelijke functies (2008) en de Structuurvisie Otterlo (2011).

Verder zijn er plannen voor een vernieuwing van de sportzaal. Inmiddels heeft het college de intentie uitgesproken om de huidige locatie te herontwikkelen voor de nieuwe sportzaal in combinatie met de plaatselijke muziekvereniging OBK. De nieuwe zaal zal voldoen aan de standardeisen voor een gymnastieklokaal, met voldoende hoogte om ook volleybal op wedstrijd niveau te kunnen spelen. Daarbij is de voorwaarde gesteld dat het geen nadelige consequenties mag hebben voor het parkeren in het centrum van het dorp. Tevens zal, conform het geldende bestemmingsplan, ook wonen mogelijk worden gemaakt.

Voor wat betreft het Tegelmuseum kan worden opgemerkt dat de vaak grote tegeltableaus niet tot hun recht komen in het huidige museumgebouw. Bovendien zijn de ruimtes oud en vochtig. Vooral nog wordt uitgegaan van het handhaven van het museum op de huidige locatie.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De bestaande sportterreinen zijn als zodanig bestemd. Hierbij is geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende vormen van sportactiviteiten die op de locaties plaatsvinden.
- De sportzaal is voorzien van een maatschappelijke bestemming, met een nadere aanduiding 'sport' en een nadere aanduiding 'wonen' conform het geldende bestemmingsplan.
- De ontwikkelingen ter plaatse van de voetbalvelden zijn niet concreet genoeg om deze direct te bestemmen.
- Het Tegelmuseum is bestemd voor Cultuur en Ontspanning.

2.6

Landschap en groen

Bestaande situatie

Otterlo is een oud komvormig dorp met een karakteristiek centrum, dat in de loop der tijd relatief weinig gegroeid is. De bebouwde gronden liggen op de hogere delen, waarbij de nabijheid van het Nationale Park De Hoge Veluwe domineert. Het bebouwingspatroon varieert van vrijstaande, open bebouwing met extensief grondgebruik in de bosachtige Veluwerand, met half-open tot gesloten bebouwing in dorpsuitbreidingen tot gesloten bebouwing in het centrum. Het dorp is gebouwd op open enggronden, op de overgang van Veluwe naar Vallei. Aan de zuidkant grenst het dorp direct aan de bosrand. Aan de noord- en oostkant is een open ruimte tussen bosrand en bebouwing: de eng is hier nog aanwezig en herkenbaar. Aan de westkant van Otterlo begint het agrarische gebied van de Gelderse Vallei: deels gelegen op oude enggronden, deels op jongere ontginningsgronden. De helling van het Veluwemassief is ter hoogte van Otterlo vrij flauw. De kern is goed voorzien van recreatieve uitloopmogelijkheden.

Binnen de kern Otterlo is het groen dominant aanwezig. Het groen is hier deels een voortzetting van het landelijk groen rond de kern en deels is sprake van nieuwe aanleg. Het bosgebied ten zuiden en oosten van Otterlo is van belang voor de dorpskarakteristiek, evenals de besloten openheid van de engen in en om Otterlo. Bepalend voor de groenstructuur zijn verder de hoogopgaande beplantingen langs de oorspronkelijke wegen en een aantal houtwallen aan de periferie van het dorp. Daarnaast zijn er in de kern enkele openbare groenplekken aanwezig. Ook de begraafplaats en de randbeplanting van de sportcomplexen dragen bij aan het groene karakter, evenals het royale groen in particuliere tuinen. Het aanwezige groen en het bosrijk wonen zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van de kern Otterlo.

Beleid en ontwikkelingen

Structuurvisie

In de Structuurvisie Otterlo wordt aangegeven dat het van belang is om de hoofdgroenstructuur te behouden en te versterken. Verder is plaatselijk be-

planting gewenst om de overgang van het dorp naar het buitengebied te verzachten.

Groenstructuurplan

Vanuit het Groenstructuurplan is aangegeven dat kenmerkend voor Otterlo is:

- kern gelegen aan een grootschalig bos- en natuurgebied;
- ligging langs hoofdweg Ede-Apeldoorn;
- nabijheid van verblijfsrecreatieve centra.

De hoofdgroenstructuur geeft de groene ruimtelijke dragers van Otterlo aan. Uitgangspunt voor verdere planvorming is het handhaven van en het voldoende ruimte bieden aan de groenstructuur. De groenstructuur dient behouden en versterkt te worden en richtinggevend te zijn bij veranderingen.

De hoofdgroenstructuur van Otterlo bestaat uit vlakken, lijnen en punten (zie afbeelding Groenstructuur en Groenbeleid, 2003). Als vlak in de hoofdgroenstructuur is het centrum van Otterlo opgenomen, hier gaat het om het vergroten van de verblijfskwaliteit en uitstraling van het centrumgebied (V1, Dorpsplein e.o.). De andere vlakken liggen aan de rand van Otterlo, zijn karakteristiek voor het landschap ter plekke (bosachtig, karakteristieke open ruimten met sterke randbeplanting, open eng) en dragen er mede aan bij dat het landschap beleefbaar blijft tot in het dorp. Als belangrijke lijnen in de hoofdgroenstructuur zijn de oude verbindinglijnen opgenomen (L1, L2 en L5), de relatief nieuwere verbindingsweg naar Apeldoorn (L4, Hoenderloseweg) en de woonstraten. Zij bepalen mede het groene karakter van Otterlo.

Een deel van de genoemde gebieden zijn (deels) vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarbij heeft een nuancering plaats gehad, waarbij ook groene plekken die niet tot de hoofdgroenstructuur behoren van een groenbestemming zijn voorzien. Dat betreft de entree aan de noordzijde van het dorp, een gebiedje op de hoek van Mosselsepad en Arnhemseweg, de zone tussen de sportvelden en de Dorpsstraat/Houtkampweg en een plek op de hoek van de Van Broekhuizenstraat en Feenstraweg.

De puntelementen in de groenstructuur zijn de twee entrees tot het dorp, aan de noordkant op de kruising van Apeldoornseweg, Harskamperweg en aan de zuidkant op de Arnhemseweg vlakbij de kruising met de Weversteeg. Voor de dorpsentrees geldt dat ze de herkenbaarheid van Otterlo kunnen versterken, waarbij wordt aangesloten bij de eigen identiteit van de plek.

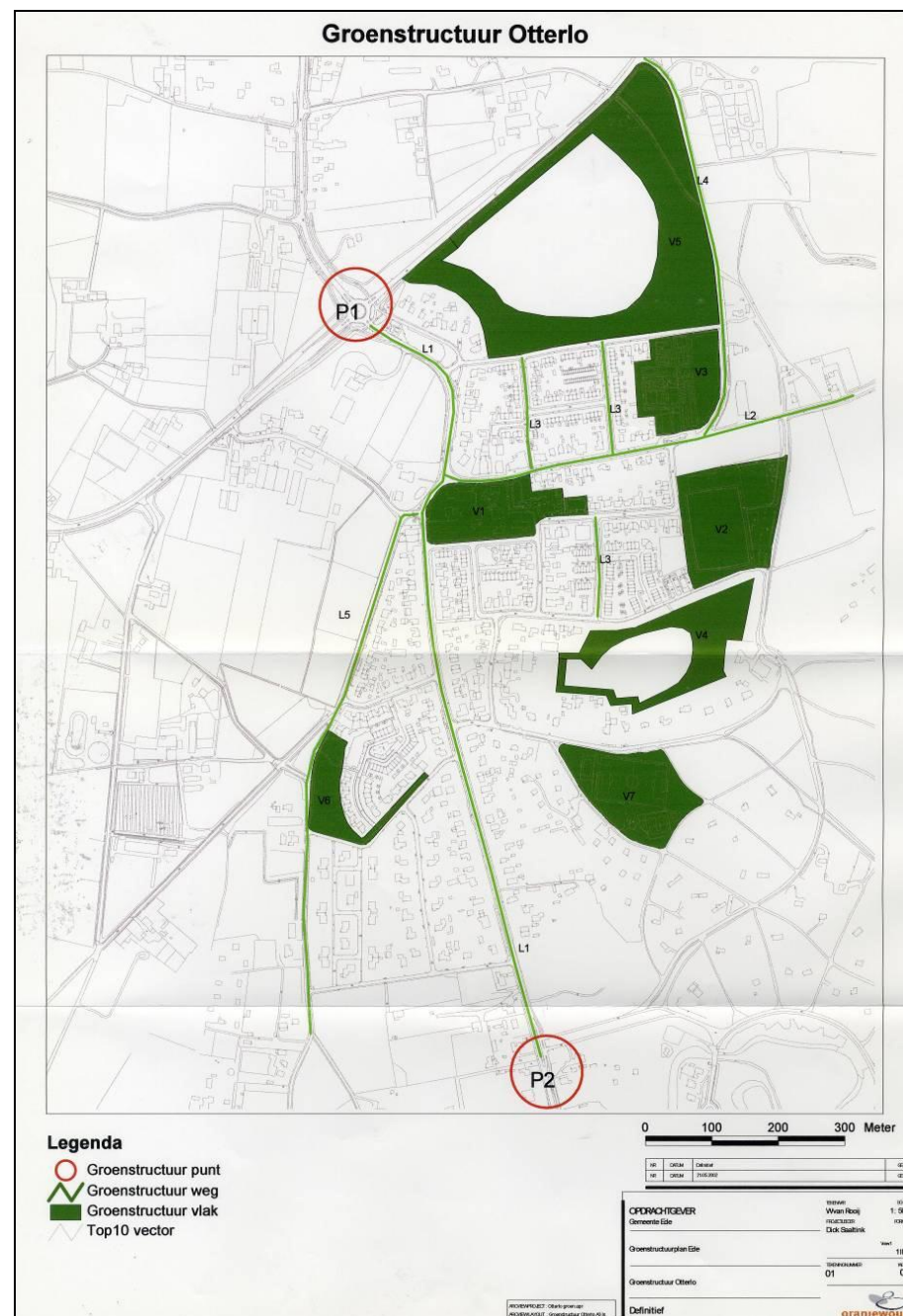
De relatie met het buitengebied is sterk door de samenhangende landschapselementen en doordat het groen qua sortiment en inrichting aansluit bij de landelijke omgeving. Natuurlijke potenties worden benut. In de hoofdgroenstructuur heeft het sortiment een natuurlijk landschappelijk karakter.

Centraal voor Otterlo staat het behouden en versterken van de aanwezige kwaliteiten van de groenstructuur. Voor Otterlo is zowel het behoud van de landschappelijke karakteristiek als het behoud van de groenvoorzieningen van belang.

Als kleine kern is de relatie met het landschap van essentieel belang voor het behoud van de eigen identiteit. Een optimale verweving van landschap en de gebouwde omgeving is te bereiken door:

- het landschap beleefbaar (zichtbaar, voelbaar) te laten zijn. Te denken valt aan het versterken van doorzichten naar de eng, groene inpassing van de dorpsrand bij open ruimten, het afstemmen van woonbuurten op de landschappelijke karakteristiek
- het behouden / versterken van landschapselementen in de kern.

Deze aandachtspunten gelden bij zowel veranderingen in de bestaande situatie die passen in het bestemmingsplan als bij toekomstige ontwikkelingen.



Groenstructuur en Groenbeleid, 2003

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De structuurbepalende groengebieden worden als Groen of Bos bestemd. Daarbij wordt een deel van de groene gebieden bestemd naar de functie (sport, begraafplaats).
- Overige (laan)beplanting aan de openbare weg is medebestemd binnen de verkeersbestemmingen.
- Het groen aan de voorzijde en behorende bij de woningen als tuin bestemmen. Aan de achterzijde binnen de woonbestemming.

2.7

Verkeer

Bestaande situatie

Auto

De gewenste inrichting op gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom is er één met een maximumsnelheid van 50 km per uur en buiten de kom 80 km per uur. Deze wegen ontsluiten grotere aaneengesloten gebieden en op deze wegen ligt het accent op doorstroming. Omdat de snelheidsverschillen tussen langzaam- en snelverkeer relatief hoog zijn, dienen deze groepen fysiek zoveel mogelijk van elkaar te worden gescheiden.

Het plangebied wordt van noord naar zuid doorkruist door een gebiedsontsluitingsweg: de provinciale weg N304 (Arnhemseweg / Harskamperweg). Deze ligt geheel binnen de bebouwde kom. Langs de noordrand van het plangebied loopt de provinciale weg N310 (Apeldoornseweg), die de N304 kruist door middel van een rotonde. Deze weg ligt buiten de bebouwde kom.

De overige wegen binnen dit plangebied zijn allemaal erftoegangswegen. Hierop is in woonwijken een weginrichting gewenst die geschikt is voor een maximum snelheid van 30 km per uur en buiten de kom 60 km per uur. Deze wegen zijn bestemd om direct aan te sluiten op de erven en het accent ligt op verblijven. De snelheidsverschillen tussen langzaam- en snelverkeer zijn relatief beperkt en deze groepen dienen fysiek zoveel mogelijk te worden gemengd. Het aantal aansluitingen van deze wegen op gebiedsontsluitingswegen dient zoveel mogelijk te worden beperkt.

Van de erftoegangswegen in het plangebied is de Dorpsstraat van belang voor de ontsluiting van het dorpscentrum met de diverse voorzieningen en horecagelegenheden. Tevens functioneert de Dorpsstraat als toegangsroute tot het Park Hoge Veluwe.

Fiets

Binnen of grenzend aan dit bestemmingsplan behoren de volgende routes tot het utilitaire fietsnet:

- De provinciale wegen N304, N310 en Edeseweg (als verbindingsroute tussen de eerste twee).

De volgende routes behoren tot het recreatieve fietsnet:

- Dorpsstraat en Houtkampweg.
- Koeweg en Mosselsepad.
- Hoenderloseweg, Weversteeg, Heiderand en Vijverlaan.

De N310, Dorpsstraat, Koeweg en Mosselsepad vallen samen met de oorspronkelijke linten waarlangs Otterlo ontstaan is. Gewenste inrichtingsmaatregelen op de utilitaire en recreatieve fietsroutes kunnen bestaan uit vrijliggende fietspaden, fietsstraten, fietsstroken of suggestiestroken.

Parkeren

Parkeren in Otterlo is niet gereguleerd, hoewel er in het winkelgebied blauwe bestrating is toegepast die een parkeerschijfzone suggereren. Deze is echter niet bekrachtigd met bebording.

Bevoorradingroutes

De Dorpsstraat is van belang voor bevoorrading van de aanwezige winkels en tevens belangrijkste route voor bevoorrading van Park Hoge Veluwe.

Routes nood- en hulpdiensten

Nood- en hulpdiensten beschikken in de gemeente Ede over een netwerk van aanrijroutes. Nood- en hulpdiensten maken bij het uitrukken gebruik van deze aanrijroutes om zo snel mogelijk ter plaatse van een calamiteit te kunnen zijn. De weginrichting van deze aanrijroutes moet zodanig zijn vormgegeven, dat de doorstroming van nood- en hulpdiensten en daarmee de maximale aanrijtijden blijven gewaarborgd.

In of grenzend aan dit bestemmingsplan zijn de N304 en N310 aangewezen als aanrijroute voor nood- en hulpdiensten.

Busroutes

De N304 en N310 zijn als ontsluitingsweg de aangewezen routes voor openbaar busvervoer. De inrichting van deze wegen dient afgestemd te zijn op de mogelijkheid dat er lijndiensten met groot materieel rijden. Tevens zijn langs dergelijke routes haltelocaties te verwachten.

Bij de rotonde van de N304 en de N310 is een centrale bushalte aanwezig, waar drie buslijnen langskomen. Op dit moment is dit het beginpunt voor de kleinere pendelbus van en naar Park Hoge Veluwe, via de erftoegangswegen Dorpsstraat en Houtkampweg.

Twee buslijnen buigen vanaf de rotonde af richting Otterlo en doen de kern aan met een frequentie van 1 à 2 keer per uur. Beide lijnen doen de kruising met de Dorpsstraat aan. Vervolgens rijdt één lijn verder via de Arnhemseweg met onder andere bij Onderlangs een halte. De andere lijn rijdt over de Dorpsstraat en heeft een halte aan het einde hiervan.

Beleid en ontwikkelingen

Provinciaal beleid

De provincie Gelderland streeft in het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP-2) een duurzame mobiliteit na. Daarbij ondersteunt het verkeers- en vervoerssysteem een sterke economie en welvaart, terwijl het de sociale integratie stimuleert. Dit wil de provincie bereiken door een aanpak die bestaat uit vier sporen: voorkomen, beter benutten, bouwen en beprijzen. Voorkomen door ruimtelijke economische ontwikkelingen veel beter af te stemmen op de aanwezige infrastructuur en ze zoveel mogelijk te concentreren en te bundelen. Beter benutten van de bestaande wegen, fietspaden en openbaar vervoerverbindingen. Bouwen van de projecten uit het Statenakkoord en door het onderhoud van infrastructuur te combineren met het duurzaam veilig maken ervan. Hierbij start de provincie met het aanpakken van de grootste knelpunten. Beprijzen wordt op termijn ook als een mogelijkheid gezien om bereikbaarheidsproblemen aan te pakken.

Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 3 februari 2005. In het GVVP worden de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede tot 2015 geformuleerd. Het GVVP dient primair om het sectorale beleid op de verschillende aandachtsvelden van verkeer en vervoer te integreren tot een coherent beleid en daarbij prioriteiten aan te geven. Het dient als toetsingskader voor toekomstige beslissingen op het gebied van verkeer en vervoer binnen de gemeente.

In het GVVP is onder meer de wegencategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.



Daarnaast is het beleid gericht op het behouden en verbeteren van de recreatieve verbindingen met het buitengebied.

Fietsbeleid

Een uitwerking van het GVVP is de nota "Voorrang voor de fiets: actieprogramma fiets 2008-2011". Het actieprogramma heeft utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

Parkeerbeleid

In december 2007 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. Hierin wordt aangegeven dat een van de uitgangspunten van het parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de eis wordt gesteld dat de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project op eigen terrein wordt gerealiseerd. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk.

Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de vastgestelde Nota parkeernormering gemeente Ede (raadsbesluit 31 maart 2011).

Ontwikkelingen

Doelstelling met betrekking tot verkeer in Otterlo is een gebied creëren waarin een juiste balans is gevonden tussen leefbaarheid en bereikbaarheid. Aandacht behoeven een logische routing voor automobilisten naar het dorpscentrum en het Park Hoge Veluwe en de verkeers- en parkeersituatie in het dorpscentrum. Over de Harskamperweg en Arnhemseweg heeft de gemeente Ede regelmatig overleg met de provincie vanwege de voorziene reconstructie in 2011.

In het kader van de Structuurvisie zijn enkele voorstellen gedaan voor het verbeteren en optimaliseren van de verkeers- en parkeersituatie in Otterlo. Dat betreft ondermeer het formaliseren van de blauwe zone aan de Dorpsstraat en het realiseren van extra parkeerplaatsen volgens het project Herkenbare Veluwse Kernen - pilot Otterlo. De uitwerking daarvan heeft veelal plaats buiten de context van dit bestemmingsplan.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De N310 (Arnhemseweg-Harskamperweg) is als gebiedsontsluitingsweg de belangrijkste weg in het plangebied. De weg is dan ook bestemd als 'Verkeer'.
- De overige wegen zijn erftoegangswegen, hebben daarmee een ondergeschikte verkeersfunctie en worden daarom als 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemd.
- De inrichting van wegen wordt niet in het bestemmingsplan vastgelegd.

R a n d v o o r w a a r d e n v o o r o n t w i k k e l i n - g e n

3

3.1

Cultuurhistorie

Beleid en ontwikkeling

De Nota Ruimte (2006) is het belangrijkste nationale beleidskader voor de sturing op het gebied van cultuurhistorie. Middels de nota geeft het kabinet haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland.

Cultuurhistorie wordt in de Nota Ruimte als belangrijke basiskwaliteit genoemd. Dit betekent dat in principe alle ruimtelijke plannen in Nederland een cultuurhistorische paragraaf zouden moeten bevatten waaruit af te lezen is hoe de betreffende overheid beleidsmatig omgaat met haar cultuurhistorisch erfgoed.

Met de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) geeft het rijk invulling aan de nieuwe koers die het gaat varen voor wat betreft het cultuurhistorisch erfgoed. Deze koers rust op de volgende pijlers:

1. cultuurhistorische belangen moeten meewegen in de ruimtelijke ordening;
2. de regelgeving moet krachtiger en eenvoudiger;
3. herbestemming moet worden bevorderd.

Om dit te bereiken worden in de beleidsbrief diverse maatregelen voorgesteld, waaronder het wettelijk verankeren van de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening door artikel 3.1.6 aan te passen. Dit artikel verplicht gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden onder én boven de grond.

Andere maatregelen zijn onder meer het afschaffen van de vergunningplicht voor kleine ingrepen en het opstellen van een subsidieregeling voor het wind- en waterdicht houden voor monumenten zonder bestemming.

Voor het behoud van historische gebouwen of delen van kernen die van nationaal belang zijn, is de Monumentenwet 1988 van kracht. De Monumentenwet 1988 regelt de aanwijzing van rijksmonumenten en rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten. Naast aanwijzingen bepaalt de monumentenwet dat het verboden is om een rijksmonument zonder, of in afwijking van een vergunning, 'af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen', dan wel 'te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.' Deze passage zegt daarmee dat het niet is toegestaan om wijzigingen uit te voeren zonder vergunning (onderhoud

uitgezonderd). Daarnaast is het niet toegestaan om een beschermd monument op een dusdanige manier te gebruiken dat de aanwezige monumentale waarden in gevaar worden gebracht, bijvoorbeeld door wijzigingen als gevolg van nieuw gebruik. In dat geval dient aangetoond te worden dat de nieuwe bestemming goed samengaat met de karakteristieken van het beschermde pand. Verder zegt de passage dat een beschermd rijksmonument niet verstoord mag worden. Hier worden onder meer verstoringen bedoeld als gevolg van forse uitbreidingen waardoor de verhouding tussen het monument en de uitbreiding zoek raakt. Met behulp van de in het bestemmingsplan aangereikte randvoorwaarden over gebruik en uitbreidingsmogelijkheden, in combinatie met het vergunningsstelsel, wordt gepoogd ontwikkelingen die schadelijk zijn voor het beschermde monument zoveel mogelijk te sturen en/of te voorkomen.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) regelt de procedure van de omgevingsvergunning: dit is de vergunning waarmee toestemming verkregen kan worden voor het wijzigen van beschermde monumenten.

Met behulp van de nota's Belvoir 1, 2 en 3 heeft de provincie het cultuurhistorisch beleid gebiedsgericht aangepakt. De missie is om te 'streven naar een ontwikkelingsgericht cultuurhistorische beleid waarbij cultuurhistorische waarden als kernkwaliteiten een belangrijke impuls geven aan de kwaliteit van de leefomgeving'. Essentieel is dat de cultuurhistorische kwaliteiten duurzaam in stand worden gehouden.

In de gemeentelijke erfgoednota 'Erfgoed met Perspectief 2010-2015' heeft de gemeente Ede, naar analogie van rijks- en provinciaal beleid over erfgoed in de ruimtelijke ordening, ook via de erfgoednota het voornemen uitgesproken om waardevolle cultuurhistorische elementen op te nemen in het bestemmingsplan zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen worden in de belangafweging. De inventarisatie van deze elementen moet plaatsvinden in het kader van de totstandkoming van de cultuurhistorische waardenkaart. Deze kaart zal in 2012 worden afgerond. Gelet op de doorlooptijd van dit bestemmingsplan en het feit dat het project van de cultuurhistorische waardenkaart nog niet is afgerond, is ervoor gekozen deze elementen vooralsnog niet op te nemen in dit plan. Dat zal naderhand plaatsvinden, mogelijk via een facetplan. Wel zijn beschermde rijks- en gemeentelijke monumenten op de verbeelding aangegeven.

De doelstellingen van de Monumentenverordening Ede 1998 zijn vergelijkbaar met de Monumentenwet, zij het dat het hier om gemeentelijke monumenten en gemeentelijke stads- en dorpsgezichten gaat. Net zoals bij de Monumentenwet 1988 vindt de doorwerking van de Monumentenverordening Ede 1998 in bestemmingsplannen plaats als gevolg van bepalingen omtrent gebruik en uitbreidingsmogelijkheden. De instandhouding van gemeentelijke monumenten is, evenals de instandhouding van rijksmonumenten, geregeld via het vergunningsstelsel in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, zie hiervoor).

Situatie

In overeenstemming met vigerend landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid moet worden gestreefd naar behoud van de cultuurhistorische elementen en deze te hanteren als uitgangspunt voor nieuwe en toekomstige ontwikkelingen, om zodoende de lokale, cultuurhistorische identiteit te waarborgen.

Cultuurhistorische ontwikkeling

Ontstaan en groei

De oudste geschreven bron over Otterlo reikt terug tot 855, het jaar waarin lokale goederen aan de abdij Werden in Duitsland werden geschonken. Vermoedelijk was het dorp al eerder bewoond. Otterlo ontstond op het Veluwe dekzandgebied en ontwikkelde zich tot een esdorp aan de kruising van de belangrijke handelswegen Ede - Apeldoorn en Arnhem - Harderwijk. Naast Otterlo was lange tijd ook de naam Aanstoot in gebruik, verwijzend naar de gelijknamige herberg aan de doorgaande route. Het kerspel Otterlo lag in het schoutambt Ede en kende tot 1800 slechts een geringe groei. Tussen 1812 en 1818 was het dorp een zelfstandige gemeente met een eigen burgemeester. Daarna ging Otterlo weer op in de gemeente Ede. Vóór de grote brand van 1899 telde Otterlo slechts twaalf woningen. De dorpsbebouwing bleef tot de Tweede Wereldoorlog grotendeels geconcentreerd langs het tracé Edeseweg - Dorpsstraat - Houtkampweg, met de van oorsprong middeleeuwse kerk iets ten zuiden van de Dorpsstraat. Het schoolgebouw (1908) vormde de ruimtelijke schakel tussen de Dorpsstraat en de kerk.

Woeste gronden

Vanaf de veertiende eeuw was de woeste grond in bezit van zogenaamde marken of buurten, die de gemeenschappelijke gronden in het uitgestrekte zand- en heidegebied oostelijk van Otterlo beheerden. De boeren (ook wel buurtgenoten of geërfden) werkten samen en maakten afspraken over het weiden van schapen, het steken van plaggen en het in toom houden van zandverstuivingen. Met behulp van de schapenmest en de heideplaggen werden engen rond het dorp vruchtbaar gehouden. Houtwallen beschermden de engen tegen wild, schapen en zandverstuivingen uit de omliggende woeste gronden.

In de negentiende eeuw stelde de regering wetten vast die de ontginning van de woeste gronden moest bevorderen. De wetten verplichtte de boeren de grond zelf te ontginnen of te verkopen. Bij de eerste verkoop in 1846 verkochten de geërfden van Otterlo 1392 ha grond aan luitenant Johan Balthazar Christiaan Sickesz. De daaropvolgende 63 jaar ontgon de familie Sickesz het Otterlose Zand en het Hoenderlose heidegebied (het noordelijk deel van het huidige Nationale Park de Hoge Veluwe). In 1880 overleed Sickesz, waarna zijn familie het gebied in 1909 verkocht aan de familie Kröller-Müller.

Landgoed en park

Vanaf 1909 kocht de familie Kröller-Müller bospercelen en onontgonnen stuifzanden en heidevelden voor de aanleg van een landgoed dat uiteindelijk zo'n 6.500 ha zou beslaan. Op het landgoed bouwden ze een jachtslot, een museum

en een hertenkamp. Daarnaast bevorderden ze de modernisering van de landbouw door het introduceren van nieuwe landbouwtechnieken op modelboerderijen, het herhuisvesten van landarbeiders en het aanleggen van een infrastructuur. Door de aanleg van het afgesloten landgoed werd de Houtkampweg afgesneden als doorgaande route tussen Otterlo en Hoenderloo. Meer naar het noorden werd een nieuwe route naar Apeldoorn aangelegd. Nadat de familie Kröller-Müller in 1935 in financiële problemen kwam, werd het landgoed verkocht, kreeg het de status van Nationaal Park en zou het als toeristische attractie een belangrijke rol gaan spelen in de ontwikkeling van Otterlo.

Toerisme

Vanaf het midden van de negentiende eeuw ontwikkelde de Veluwe zich langzaam tot het recreatieve trekpleister dat het nu is. Aanvankelijk ging het om een relatief kleine groep welgestelde binnenlandse reizigers die de rust, de ruimte en de ongerepte natuur opzochten. Zij reisden hoofdzakelijk met de trein, tram, koets, fiets of te voet. De toenemende mobiliteit vormde een goede voedingsbodem voor het ontluikende toerisme. De reizigers verbleven in herbergen en pensions. 'Het houden van pension' was tot halverwege de twintigste eeuw een interessante bijverdienste voor de agrarische dorpsbewoners. Uit de nevenverdiensten van de boeren vormde zich de middenstand. In Otterlo kwam het toerisme in de jaren dertig goed op gang door:

- het werkverschaffingsproject 'De Zanding' (1933-1935: vijver, later zwembad en vakantieoord);
- de particuliere verhuur van woonruimte aan vakantiegangers (vanaf 1933);
- de opening van pension 'De Wever' (1934, thans Carnegie Cottage);
- de openstelling van het Nationaal Park De Hoge Veluwe (1935);
- de ingebruikname van een eigen VVV-kantoor (1935);
- de opening van het Kröller-Müller Museum (1938).

Deze initiatieven gaven een krachtige impuls aan het toerisme, dat na de Tweede Wereldoorlog een economische factor van belang werd. De welvaart nam toe, de zaterdag werd in 1960 een vrije dag en het aantal vakantiedagen liep op. Recreëren kwam binnen het bereik van de massa. Door de verbetering van de infrastructuur en de opkomst van de auto kwam de geïsoleerde Veluwe binnen handbereik. In het verlengde daarvan ontstonden in de jaren vijftig de nieuwe fenomenen van het zomerhuisje, het bungalowpark en het kampeerterrein aan de zuid- en westrand van het dorp. De pensions van weleer verdwenen of ontwikkelden zich tot hotels zoals 'Carnegie' en 'Kruller' en café-restaurant 'De Waldhoorn'. Later kwamen daar de hotels 't Witte Hoes' en 'Sterrenberg' nog bij.

Dorpsuitbreidingen

Voor de oorlog groeide Otterlo pandsgewijs langs de hoofdwegen, met een concentratie aan de Dorpsstraat. Na de oorlog dwongen de groei van de bevolking en de bloei van het toerisme tot een planmatige aanpak. Het 'Uitbreidingsplan van de gemeente Ede: plan Otterlo' uit 1952-1953 vormde het

ruimtelijke kader voor de dorpsuitbreidingen tot in de jaren zeventig. Komvorming en functiescheiding waren daarbij belangrijke uitgangspunten.

Rijks- en gemeentelijke monumenten

In het plangebied komen twee monumenten voor. De Ned. Herv. Kerk aan de Kerklaan 8 is aangewezen als Rijksmonument. De boerderij met siertuin, hek en heg aan de Dorpsstraat 1 is aangewezen als een gemeentelijk monument.

Entiteiten	Grondslag	aanduiding
- Beschermde rijksmonumenten	Monumentenwet 1988	Kerklaan 8
- Beschermde gemeentelijke monumenten	Monumentenverordening Ede	Dorpsstraat 1

Beeldbepalende panden

In de zin van de Monumentenverordening Ede 1998 is geen enkel object binnen de plangrens aangewezen als beschermd beeldbepalend pand.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De twee monumenten zullen een specifieke aanduiding krijgen om de waarden te beschermen.
- Historisch-geografische elementen met een cultuurhistorische waarde zullen door middel van de gegeven verkeersbestemmingen (relicten of herinnering aan wegenpatroon) in stand worden gehouden.

3.2

Archeologie

Ontwikkeling en beleid

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 (WAMZ), een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van de WAMZ 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 (initiatiefnemer), financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeolo-

gische waarden. De uitgangspunten zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003).

Situatie

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2, de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede¹ en resultaten van diverse afgelopen decennia in het plangebied uitgevoerde archeologische onderzoeken. Inhoudelijke informatie over de verschillende archeologische onderzoeken is bij de gemeente Ede verkrijgbaar.



Fig.1 Plangebied (rood kader) op de archeologische beleidsadvieskaart gemeente Ede (2005)

¹ Heunks, E., 2005: Actualisering archeologische verwachtingskaart gemeente Ede; van verwachtingskaart naar beleidsadvieskaart, RAAP-rapport 1130, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Amsterdam (eindversie, februari 2005).

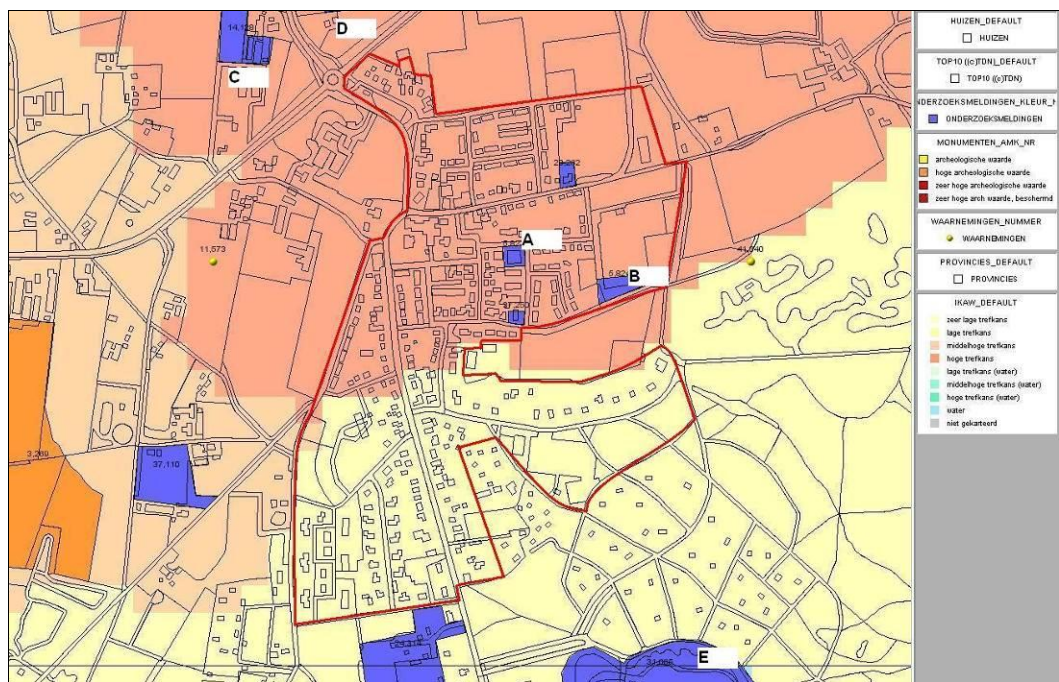


Fig.2 Plangebied (rood kader) in ARCHIS 2 (mei 2011)

a. Te verwachten archeologische waarden

In figuur 1 is de archeologische verwachting van het hele bestemmingsplangebied weergegeven. Deze verwachting hangt nauw samen met (macro)reliëf, landschappelijke en globaal gekarteerde geomorfologische eigenschappen van het gebied, bodemsamenstelling en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

Het noordelijke deel van bestemmingsplangebied Otterlo is gelegen in een landschap van gordeldekzanden met enkeerdgronden. Aangezien deze gebieden altijd aantrekkelijk geweest zijn voor bewoning is de kans, dat bij graafwerkzaamheden in het gebied op archeologische resten gestuit wordt, groot. Dit geldt voor archeologische resten uit alle perioden. Bovendien is uit bodemkarteringen en archeologisch veldonderzoek gebleken dat eventuele archeologische resten zijn afgedekt door een ophoogpakket ten behoeve van het verbeteren van de bodemvruchtbaarheid in de afgelopen eeuwen (een zogenaamde 'esdek'). Archeologische vindplaatsen zijn daardoor (vermoedelijk) goed geconserveerd en zullen zich vanaf een diepte van gemiddeld 40 cm beneden maaiveld manifesteren.

Het zuidelijk deel van bestemmingsplangebied Otterlo is gelegen in een landschap van stuifzanden met duinvaaggronden. De archeologische verwachting is voor deze gebieden onbekend. Indien de gebieden verstoven zijn, is de archeologische verwachting afhankelijk van het onderliggend bodemprofiel. Doordat het gebied overstoven is, zijn archeologische vindplaatsen (vermoedelijk) net als in het noordelijk deel van het plangebied goed geconserveerd en zullen zich eveneens vanaf een diepte van gemiddeld 40 cm beneden maaiveld manifesteren.

Direct ten zuidwesten van het plangebied is een gebied van gordeldekzanden met moderpodzolen aanwezig. De archeologische verwachting is daar hoog voor alle archeologische perioden.

b. Bekende archeologische waarden

In en in de directe omgeving van het plangebied (straal 250 m) bevindt zich een vijftal geregistreerde archeologische vondstmeldingen. Aan geen van deze vindplaatsen is door de provincie Gelderland in samenspraak met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een archeologische status toegekend (zogenoemde AMK-terreinen). Behalve dat in het gebied in het verleden toevalsvondsten door amateurarcheologen zijn gedaan, zijn er ook een aantal archeologische onderzoeken uitgevoerd die tot vondstmeldingen hebben geleid (figuur 2 in blauw, hoewel niet volledig, zie verder onder d).

In het plangebied bekende archeologische vindplaatsen tonen samengevat het volgende beeld:

Vondstmeldingen zijn uitsluitend gedaan in het noordelijk deel van het plangebied, op de gordeldekzanden met enkeerdgronden.

Het betreft voornamelijk vondsten uit de Late Steentijd en Bronstijd (4200 tot en met 800 voor Chr.):

- In het centrale noorden van het plangebied, aan de Sportlaan, is bij een booronderzoek een vuurstenen afslag uit de periode Mesolithicum - Bronstijd gevonden (nr. 613). Daarnaast zijn bij dit onderzoek verbrand leem en fragmenten houtskool naar boven gekomen.
- In het oostelijk deel van het plangebied, ongeveer 200 meter ten oosten daarvan, op de grens van de gordeldekzanden met de stuifzanden, is een complete natuurstenen bijl uit het Neolithicum gevonden (nr. 434).
- Ongeveer 200 m ten westen van het plangebied, eveneens op de gordeldekzanden, zijn twee natuurstenen bijlen gevonden, die ook in het Neolithicum dateren (nr. 408).

Vondsten uit de IJzertijd (800 tot en met 12 voor Chr.), Romeinse Tijd (12 voor Chr. tot en met 450 na Chr.) en Vroege Middeleeuwen (450 tot en met 1050 na Chr.) zijn in en rondom het plangebied niet aangetroffen.

Pas uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd (1050 tot heden) is weer een vondstmelding bekend. Bij een booronderzoek aan de Weversteeg, in het noordoosten van het plangebied, op de gordeldekzanden, is aardewerk uit de 14e eeuw aangetroffen, evenals enkele zaden, die niet verder gedateerd kunnen worden (nr. 543). Het is niet duidelijk of het hier gaat om restanten van bewoning op die plek of dat het materiaal is meegekomen met van elders afkomstige, opgebrachte grond (plaggendek).

De vondstmelding die op figuur 1 aangeduid is met nr. 614, heeft betrekking op het booronderzoek dat aan de Harskamperweg 13 is uitgevoerd. Hierbij zijn echter geen vondsten aangetroffen.

c. Bodemverstoring

De intactheid van de bodem, de bodemsamenstelling en het microreliëf konden in de hierboven geschetste archeologische verwachtingswaarde van het plangebied niet precies worden meegewogen. Daarvoor is de in het kader van de gemeentelijke archeologische beleidskaart in 2005 uitgevoerde inventarisatie te grof. Nader inventariserend archeologisch (veld)onderzoek kan alleen uitsluitel geven over de daadwerkelijke aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen, dan wel uitwijzen of en in hoeverre vroegere bouw- en aanlegwerkzaamheden aanwezige archeologische vindplaatsen in het plangebied hebben verstoord. Zolang dit onderzoek niet is uitgevoerd, wordt in het kader van dit bestemmingsplan uitgegaan van de beleidskaart uit 2005 en een in potentie hoge archeologische verwachting voor het hele plangebied.

d. Resultaten archeologisch onderzoek

In en binnen een straal van 250 m rondom het plangebied is in 4 gebieden inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kan worden geconstateerd dat de trefkans op intacte (behoudenswaardige) archeologische resten in (relevante delen van) deze gebieden klein is (zie figuur 2). Verder archeologisch onderzoek wordt hier door de gemeente Ede niet noodzakelijk geacht. Het gaat om de volgende deelreinen:

	onderzoeksmelding ARCHIS	Toponiem	Archeologisch onderzoeksrapport
1	20262	Dorpsstraat 49/51	ADC-rapport 831 (proefsleuvenonderzoek 2006)
2	37250	Zandingsweg 21	BAAC-rapport 09.0268 (booronderzoek 2009)
3	37110	Mosselseweg 1	ArcheoPro Archeologisch rapport 992 (booronderzoek 2009)
4	24314	Arnhemseweg / Buurtweg	ADC-rapport 1165 (booronderzoek 2007)

Er zijn in en rondom het plangebied 5 onderzoeken uitgevoerd, op basis waarvan kan worden verondersteld dat nog waardevolle archeologische resten in het (omliggende) gebied aanwezig zijn (zie figuur 2). Nader onderzoek wordt hier, afhankelijk van planvorming, door de gemeente Ede in principe noodzakelijk geacht. Het gaat om de volgende deelreinen:

	Onderzoeksmelding ARCHIS	Toponiem	Archeologisch onderzoeksrapport
A	5823	Sportlaan	BAAC-rapport 03.008 (booronderzoek 2003)
B	5824	Weversteeg	BAAC-rapport 03.008 (booronderzoek 2003)
C	14128	Harskamperweg 13	BAAC-rapport 05.0288 (booronderzoek 2005)
D	5795	Harskamperweg t.o. 13	BAAC-rapport 03.017 (booronderzoek 2007)
E	31665	De Zanding	SOB-rapport ongenummerd (boordonderzoek 2009)

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- Het onderhavige bestemmingsplan is in essentie een conserverend plan. Ontwikkelingen zijn slechts op bescheiden schaal en veelal onder voorwaarden mogelijk.

Te verwachten archeologische waarden

- Aan de gronden met een (middel)hoge archeologische verwachting (zie figuur 1), opgeteld het hele plangebied, is ter planologische bescherming een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegekend. Aan deze dubbelbestemming is een vergunningstelsel gekoppeld, waarmee onevenredige aantasting van archeologische (verwachtings)waarden getracht wordt te voorkomen. Eventuele archeologische resten bevinden zich op een gemiddelde diepte van ca. 40 cm beneden maaiveld en zijn vermoedelijk goed geconserveerd doordat ze zijn afgedekt door resp. een esdek of stuifzanden. Beoogde ontwikkelingen dieper dan 40 cm beneden maaiveld en met een oppervlak groter dan of gelijk aan 250 m² kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek.

Bekende archeologische waarden

- De ligging (coördinaten) en begrenzing (oppervlak en diepte) van de meeste in het plangebied bekende archeologische vindplaatsen zijn niet exact (in (c)m) bekend. Het is daarnaast niet duidelijk of deze vindplaatsen nog helemaal intact zijn en allemaal als behoudenswaardig zouden moeten worden aangemerkt. Vrijwel alle vindplaatsen, zowel die behoudenswaardig zijn, als die (nog) niet zijn gewaardeerd, bevinden zich in gronden met een hoge archeologische verwachting. Omdat voor deze gronden al een voldoende beschermende planologische regeling in het onderhavige plan geldt, is ervoor gekozen voor de bekende archeologische waarden geen aparte regeling in het plan op te nemen.
- In een aantal deelgebieden - zie boven onder d - is de aanwezigheid van archeologische resten door middel van inventariserend archeologisch veldonderzoek reeds uitgesloten. Deze gronden zijn in het verleden al vrijgesteld van (nader) archeologisch onderzoek. Dat betreft in het plangebied de percelen Dorpsstraat 49-51 en Zandingsweg 21. Hier is geen dubbelbe-

stemming Waarde - Archeologie opgenomen. De opgenomen regeling voorziet er verder in dat voor dergelijke terreinen geen archeologisch onderzoek vereist is (afwijken van de bouwregels).

Archeologisch onderzoek

- Archeologisch onderzoek dat in de gemeente Ede wordt uitgevoerd, moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden. Archeologisch onderzoek is, in gronden met een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie', niet noodzakelijk als, naar het oordeel van een archeologische deskundige namens de gemeente Ede, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld in geval van kleinschalige ontwikkelingen, kleiner dan de in de regels opgenomen ondergrenzen. Of wanneer op basis van aanvullende informatie kan worden vastgesteld dat de trefkans op intacte (behoudenswaardige) archeologische resten klein is. Dit is eveneens van toepassing wanneer aantoonbare technische maatregelen worden getroffen, waardoor archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

3.3

Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen heeft men te maken met de natuurwetgeving en natuurbeleid. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Soorten en hun directe leefomgeving worden beschermd door de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet draagt zorg voor de gebiedsbescherming. Daarnaast is er het beschermingskader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden nastreeft. In Ede wordt dit EHS-beleid aangevuld met gemeentelijk beleid voor de groene verbindingen Veluwe-Allemanskampje en Hoekelum-Bennekomse Meent. Het totaal is het groenblauw casco zoals in het Ontwikkelingsplan Buitengebied (2008) vastgelegd is.

Natuurwetgeving: Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. In geval van bestemmingsplanwijzigingen of activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, gaat het bij toetsing aan de Flora- en faunawet

om de soorten uit tabel 2 en 3 en vogels van de AMvB artikel 75². Voor de algemene soorten uit tabel 1 van de AMvB artikel 75 geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsbepalingen.

Bij ruimtelijke en planologische ontwikkelingen zijn de volgende verboden van belang:

- artikel 8: het is verboden beschermde planten te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
- artikel 9: het is verboden beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen;
- artikel 10: het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- artikel 11: het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren;
- artikel 12: het is verboden eieren van beschermde dieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2, lid 1). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, ongeacht beschermingsstatus, ontheffing of vrijstelling.

Gedragscode Flora- en faunawet

Vanaf eind 2010 wordt voor gemeenten de mogelijkheid geboden de door de minister van Economische zaken, Landbouw & Innovatie goedgekeurde Gedragscode Flora- en faunawet voor Ruimtelijke Ontwikkelingen en Inrichting te implementeren. Gedragscodes geven onder meer aan hoe bij bepaalde werkzaamheden schade aan de beschermde dier- en plantensoorten kunnen worden voorkomen of tot een minimum worden beperkt.

In zijn algemeenheid geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsbepalingen (artikelen 8 t/m 12) voor tabel-1-soorten. Indien de gedragscode Ruimtelijke Ontwikkelingen en Inrichting gehanteerd wordt geldt onder voorwaarden ook een vrijstelling van de verbodsbepalingen voor tabel-2-soorten en vogelsoorten. Tabel-3-soorten blijven ook bij gebruikmaking van een gedragscode ontheffingsplichtig. De vrijstelling geldt alleen voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

De gedragscode Ruimtelijke Ontwikkelingen en Inrichting is van toepassing op voorbereidende en uitvoerende werkzaamheden als het gaat om de ontwikkeling en inrichting van ruimtelijke projecten door gemeenten en overige organi-

² Besluit van 10 september 2004, houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen.

aties. Handelen volgens deze gedragscode is alleen vereist indien (mogelijk) beschermde soorten voorkomen op en nabij de project- of werklocatie.

Natuurbeschermingswet 1998

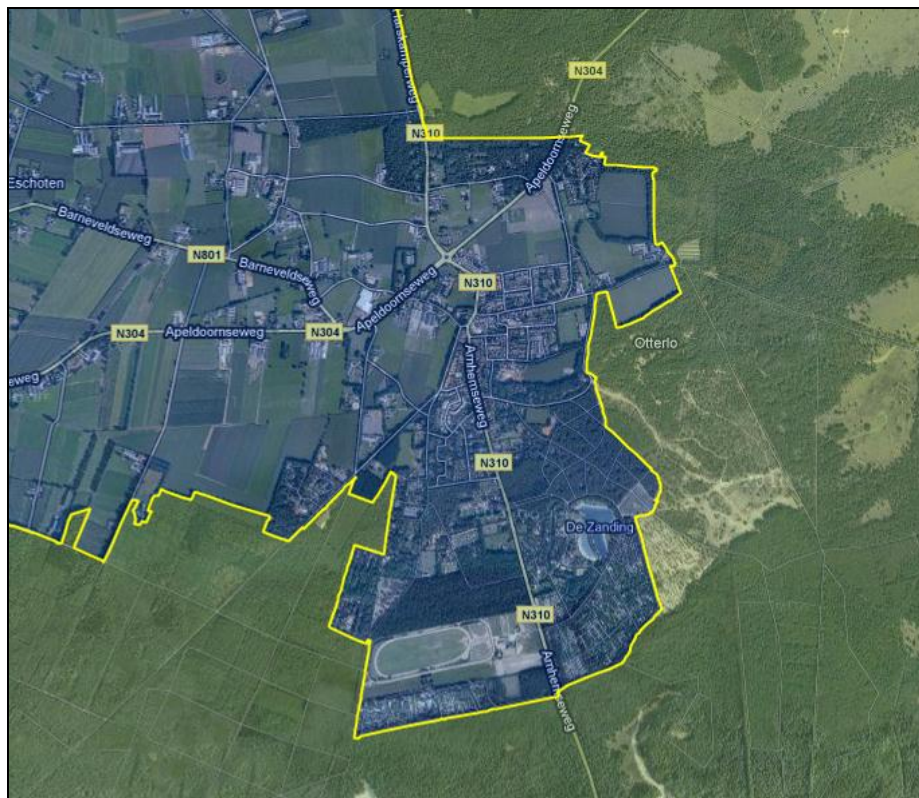
In de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 (gewijzigd oktober 2005) zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 gaat het om soorten en habitats waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijn, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingdoelstellingen zijn geformuleerd.

De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000 gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden).
- Beschermde natuurmonumenten.
- Wetlands.

Het is van belang na te gaan of er een beschermd natuurgebied (Natura 2000) binnen de invloedssfeer van de planlocatie ligt, waardoor er mogelijk sprake is van (significant) negatieve effecten. Indien dit het geval is, dienen de mogelijke effecten van de voorgenomen ingrepen op de instandhoudingdoelstellingen bepaald te worden. Dit kan leiden tot een vergunningplicht op grond van de Natuurbeschermingswet, door middel van een verstorings- en verslechterings-toets bij negatieve effecten en een passende beoordeling wanneer er significant negatieve effecten verwacht worden.

In Ede worden twee gebieden aangemerkt als Natura 2000-gebied, te weten: de Veluwe en het Binnenveld. Beschermde natuurmonumenten of wetlands zijn niet aanwezig in Ede. Otterlo ligt tegen het Natura 2000-gebied de Veluwe aan.



Begrenzing Natura2000-gebied (Bron:www.synbiosys.alterra.nl/)

Afhankelijk van de ligging en aard van de beoogde ontwikkelingen ten opzichte van de Natura 2000-gebieden dienen bestemmingsplanwijzigingen en ontwikkelingen die mogelijk negatieve effecten teweeg brengen op het gebied, getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet 1998. Ook kunnen ruimtelijke ontwikkelingen gelegen buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebied negatieve effecten teweeg brengen op het Natura 2000-gebied, er is dan sprake van zogenaamde ‘externe werking’. Deze externe werking kan evenzeer de instandhoudingsdoelen negatief beïnvloeden, waardoor ook zulke ruimtelijke ontwikkelingen aan de Natuurbeschermingswet getoetst dienen te worden en er mogelijk een vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 vereist is.

Voor de Natura 2000-gebieden zijn instandhoudingsdoelen voor habitattypen en soorten geformuleerd. Deze aangewezen habitattypen en soorten dienen in een gunstige staat van instandhouding behouden of, in voorkomende gevallen, hersteld te worden.

Wanneer het Natura 2000-beheerplan voor de Veluwe gereed is dienen ontwikkelingen, naast de instandhoudingsdoelen, ook getoetst te worden aan de beheermaatregelen. In de beheerplannen staat aangegeven welke activiteiten zonder vergunning in het gebied mogen plaatsvinden. Zolang het beheerplan nog niet is vastgesteld, is zogenaamd ‘bestaand gebruik’ in de meeste gevallen niet vergunningplichtig.

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS)

Daarnaast kunnen gebieden ook onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur EHS. Onderscheid wordt gemaakt tussen:

- EHS-natuur - bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden;
- EHS-verweving - gebieden met een ander gebruik dan natuur, maar met hoge natuurwaarden;
- ecologische verbindingzones - (te ontwikkelen) verbindingen tussen EHS onderdelen.

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Het ruimtelijke beleid, vastgelegd in de provinciale Streekplannen, is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

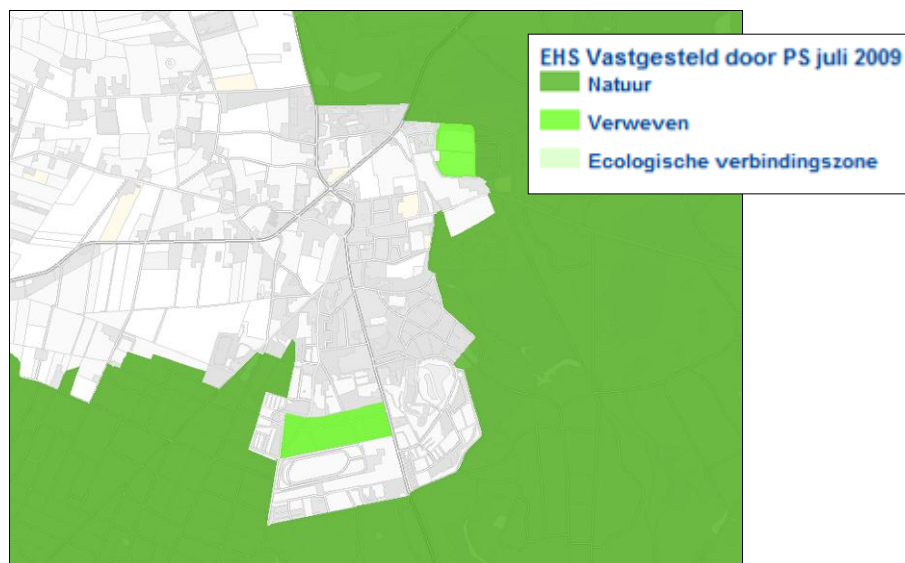
Voor de EHS geldt de 'nee tenzij'-benadering. Dit houdt in dat wijzigen van het bestemmingsplan uitsluitend wordt toegestaan wanneer er sprake is van redenen van groot openbaar belang én er geen reële alternatieven zijn. Toch zijn er in de verschillende onderdelen van de EHS nog wel ontwikkelingen mogelijk, met name in de EHS-verweving en op plaatsen waarvoor geen specifieke natuurdoelen geformuleerd zijn. De kernkwaliteiten en omgevingscondities vormen hiervoor het toetsingskader. Ontwikkelingen zijn mogelijk, wanneer deze, de kernkwaliteiten van de EHS versterken en bijdragen aan de realisatie van de EHS. De provincie Gelderland heeft de wezenlijke kenmerken en waarden beschreven in de 'Streekplanuitwerking - Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur'.

Afhankelijk van de ligging en aard van de beoogde ontwikkelingen ten opzichte van de EHS dienen bestemmingsplanwijzigingen en ontwikkelingen die mogelijk leiden tot een aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied, getoetst te worden aan het provinciale beschermingskader van de EHS. In de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe. Dit houdt in dat ruimtelijke ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij er geen alternatieven zijn en er sprake is van een groot openbaar belang. De effecten van een ingreep moeten gecompenseerd worden. In de Nota Ruimte worden daarom twee instrumenten genoemd die meer maatwerk en een ontwikkelingsgerichte aanpak in de EHS mogelijk moeten maken: de EHS-saldobenadering en herbegrenzen van de EHS. Het doel van deze instrumenten is om binnen een duidelijk kader ruimtelijke ontwikkelingen in de EHS mogelijk te maken, mits deze leiden tot netto winst voor de EHS.

Ligging Otterlo t.o.v. natuurgebieden

Het bosgebied, waaronder het Nationale Park de Hoge Veluwe, dat de kern van Otterlo aan drie zijden omsluit, is aangewezen als Natura 2000-gebied en maakt tevens onderdeel uit van de provinciale EHS. De begrenzingen van beide gebieden, die elkaar ter plaatse van het plangebied niet zoveel ontlopen, liggen als het ware als een schil om de noord-, oost- en zuidzijde van de bebouwde kom van Otterlo. Het plangebied waarvoor het bestemmingsplan

geactualiseerd wordt grenst in het oosten direct aan de EHS en het Natura 2000-gebied. Er liggen geen gemeentelijke groene verbindingen in de directe omgeving van Otterlo.



Begrenzing EHS, Atlas Groen Gelderland, EHS streekplanherziening 2009

Toetsing natuurwetgeving en -beleid

Voorafgaand aan ruimtelijke ontwikkelingen of bestemmingsplanwijzigingen dient beoordeeld te worden of de ruimtelijke plannen strijdig zijn met de natuurwetgeving. Indien de kans bestaat dat de plannen negatieve effecten teweeg brengen op beschermde inheemse soorten flora en fauna of beschermde natuurgebieden, dienen deze te worden getoetst aan de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en/of het beleidskader voor de EHS.

Een dergelijke toets dient te worden uitgevoerd door een ter zake kundige adviseur, aangesloten/werkend bij een erkend ecologisch adviesbureau of een erkend adviesbureau met duidelijk aantoonbare expertise en ruime ervaring op het gebied van natuurwetgeving, ecologie en RO.

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied de Veluwe en de EHS, dienen ontwikkelingen en bestemmingsplanwijzigingen die mogelijk ingrijpende effecten teweegbrengen op het gebied, getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet 1998 en het provinciale beschermingskader voor de EHS.

Vroegtijdig overleg met de Provincie over de mogelijkheden en de inzet van de instrumenten voor EHS-compensatie en over een mogelijk vergunningstraject ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 is wenselijk.

Algemene voorwaarden en aanbevelingen

Algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet die altijd van toepassing zijn:

- In het broedseizoen van vogels (grotendeels van half maart tot half augustus) mogen in het plangebied geen beplantingen, bomen en/of opstallen worden verwijderd waar mogelijk vogels broeden. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.
- Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren dienen de gelegenheid te hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood.

Aanbevelingen

- Tijdig opstarten van ecologisch onderzoek. Onderzoek is mogelijk gebonden aan inventarisatieperioden. Indien niet vroegtijdig opgestart, kan dit tot vertragingen leiden. Hetzelfde geldt ten aanzien van het betrekken van ecologie bij de ontwerpfase, om daarmee de eventuele mitigerende maatregelen in de plannen in te passen.
- Zo mogelijk, ook bij nieuwe ontwikkelingen, waarbij geen sprake is van wettelijke beschermde soorten, dusdanig bouwen en inrichten dat ecologische waarden versterkt worden. Bijvoorbeeld door het toepassen van vogelvides voor huismussen, nestdakpannen, neststenen en groene daken en/of de aanplant van besdragende struiken. Of door verblijfplaatsen voor vleermuizen te creëren in nieuwbouw door de spouwmuur toegankelijk te maken.
- Zoveel mogelijk behouden van grote bomen, hagen, plantsoenen, waterpartijen en andere groen- en waterstructuren in de wijk.
- Het afstemmen van de inrichting van het terrein op de soorten die reeds in de omgeving van het gebied voorkomen. Denk hierbij aan de aanplant van dicht aaneengesloten struikgewas ten behoeve van onder meer tuinvogels of kleine zoogdieren. De instandhouding van laanbeplanting ten behoeve van vleermuisvliegroutes en in algemene zin de groenstructuur en het groene aanzicht van de wijk te handhaven.

Ontwikkeling

In het bestemmingsplan worden bij recht geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- In het bestemmingsplan worden bij recht geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan waarvoor een nadere beoordeling flora en fauna verplicht is.

3.4

Water

Beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting op ruimtelijke plannen, een waterparagraaf te worden opgenomen, met daarin de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In deze paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen voor het grondwater en voor het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Begin 2001 ondertekenden het Rijk, het IPO, de VNG en de Unie van waterschappen de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw. Met het Waterbeleid 21^e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen, die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder meer de klimaatverandering, de bodemdaling en de zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in, dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij de trits 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterplan Gelderland 2010 - 2015

Het Waterplan Gelderland 2010 - 2015 schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur in Gelderland goed te benutten. Ook staan er maatregelen in tegen overstroming van grote rivieren en maatregelen om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen.

Voor wateroverlast door neerslag in gebieden met de functie stedelijk gebied geldt de voorlopige werknorm van één maal in 100 jaar, zoals overeengekomen in het Nationaal Bestuursakkoord Water.

Watertekort in stedelijke gebieden wordt zoveel mogelijk ondervangen door maatregelen die erop gericht zijn, gebiedseigen water vast te houden. In verband met de waterkwaliteit en de volksgezondheid wordt in traag stromende of stilstaande wateren een minimale diepte gehandhaafd van 1 m. De waterkwaliteit in stedelijke gebieden voldoet minstens aan de basiskwaliteit. De aanwezige natuurwaarden worden beschermd en waar mogelijk ontwikkeld. De waterketen in stedelijk gebied is zodanig ingericht, dat deze geen negatieve invloed heeft op het grond- en oppervlaktewater. Stedelijke ontwikkelingen en stedelijke herinrichting en herstructurering dienen 'waterneutraal' te zijn en worden benut om het watersysteem, waar nodig, op orde te brengen en te verduurzamen. Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem.

Waterplan 2008-2012

Het gemeentelijk beleid op het gebied van water is beschreven in het 'Waterplan 2008-2012'. Dit plan is een gezamenlijk product van de gemeente Ede, het Waterschap Vallei & Eem, de provincie Gelderland en het Waterleidingbedrijf Vitens. Het waterplan van Ede is in 2008 vastgesteld. In dit waterplan zijn onder meer concrete doelen ten aanzien van hemelwater en grondwater geformuleerd.

Hemelwaterbeleid

In het hemelwaterbeleid zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. In 2015 wil de gemeente dat 20% van het 'bestaande' verharde oppervlak in Ede is afgekoppeld van de gemengde riolering. Dit betekent dat in 2015 een vijfde minder verhard oppervlak op het gemengde riool is aangesloten dan in 2003. In het hemelwaterbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande verharding en nieuwe verharding in stedelijk gebied:

Voor bestaande bebouwing/verharding geldt:

1. In bestaand stedelijk gebied gaat de gemeente Ede specifieke wijken projectmatig afkoppelen. Zowel de openbare verharding als (de voorkant van) de particuliere daken worden afgekoppeld.
2. De gemeente handhaaft de afkoppelwerkwijze die zij al enkele jaren toepast. Hieronder valt het meeliften van afkoppelen op geschikte aanleidingen zoals wijk- of rioolreconstructies.

De gemeente verplicht initiatiefnemers van nieuwbouw om het hemelwater afkomstig van nieuwbouwdaken (> 30 m²) te infiltreren in de bodem. Deze maatregel is opgenomen in de in 2008 vastgestelde Bouwverordening, artikel 2.7.5. De gemeente bevordert de naleving van deze verplichting met behulp van voorlichting en handhaving.

De gemeente handhaaft de huidige werkwijze van (grote) nieuwbouwprojecten of wijken. Technische uitgangspunten zijn in het rapport 'In de weer met neerslag' weergegeven, zodat intern een uniforme werkwijze wordt gehanteerd.

Grondwatervisie

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand. (Grond)water dient voortaan nog eerder in ruimtelijke projecten te worden betrokken, bij voorkeur al bij de locatiekeuze.

Met de grondwatervisie streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

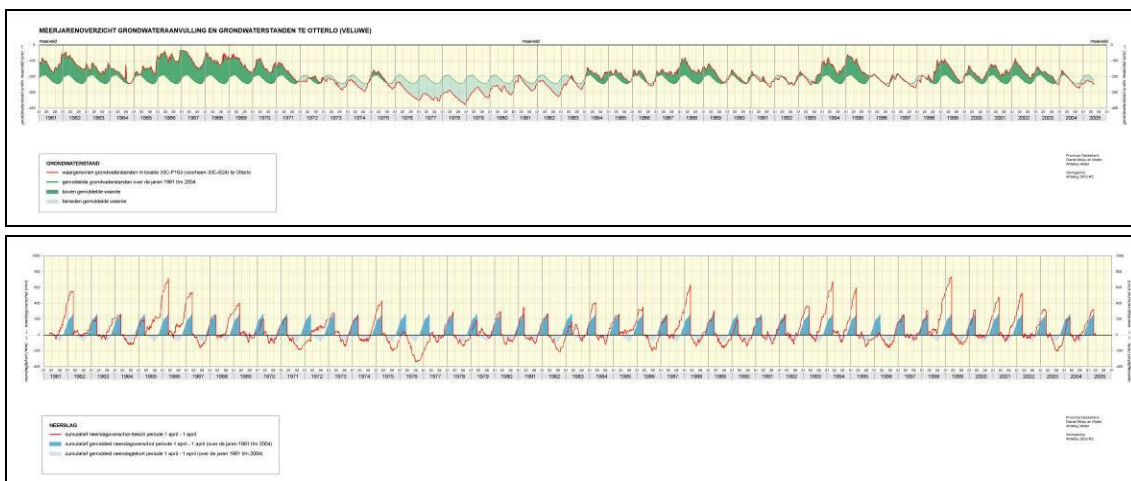
Situatie

Grondwatersysteem

Het plangebied is circa 50 ha. groot. Het eerste watervoerende pakket bestaat uit matig grof tot uiterst fijn zand. Over het algemeen is de doorlatendheid goed. De huidige grondwaterstand in het gebied varieert van circa 1 m-mv in het westelijk deel tot circa 5 m-mv in het oostelijk deel van het gebied. Het grondwater stroomt globaal in westelijke tot zuidwestelijke richting.

Otterlo is gelegen op de rand van de stuwwal waardoor het grondwatersysteem onderdeel uitmaakt van het veluwemassief. Door deze ligging reageert het systeem nauwelijks op droge of natte perioden van korte duur en reageert het sterk vertraagd op zulke perioden van lange duur. Het duurt bovendien lang, voordat de invloed van een natte of droge periode is uitgewerkt door de enorme bergingscapaciteit en vrijwel constante afvoer in westelijke richting. Effecten van een reeks opeenvolgende natte of droge jaren blijven daardoor gedurende lange tijd aanwezig. Hierdoor kan de grondwaterstand per (langdurige) periode enorm verschillen. Dit is een belangrijk aandachtspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen.

In onderstaande figuur is de waargenomen grondwaterstand van een peilbuis in Otterlo ten opzichte van de gemiddelde grondwaterstanden over de jaren 1961 t/m 2003 grafisch weergegeven. Uit het overzicht volgt dat de grondwaterstand per periode enorm fluctueert. Het verschil tussen een droge en natte periode kan zelfs oplopen tot 4 m. Het is van belang deze tendensen in het achterhoofd te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. De noodzaak tot waterdichte kelders lijkt in droge perioden niet noodzakelijk, maar dit zal in droge periode tot problemen leiden.



Meerjarenreeks grondwaterstand Otterlo

Riolering

In het grootste deel van het gebied ligt een gemengde riolering. In de Dorpsstraat ligt horizontale drainage. Bij toekomstige ontwikkelingen moet het regenwater worden afgekoppeld volgens het vigerende hemelwaterbeleid.

Uitlogende materialen

Aangezien het hemelwater in de bodem wordt geïnfiltreerd is het van belang dat verontreiniging van het hemelwater wordt voorkomen. Bij herinrichting wordt daarom bij voorkeur geen uitlogende materialen gebruikt (bv. zinken dakgoten).

Nieuwe ontwikkeling

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en er worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Wanneer in de toekomst een ontwikkeling plaatsvindt, worden de hemelwater- en afvalwaterstroom zo veel mogelijk van elkaar gescheiden. Toekomstige ontwikkelingen dienen in overleg met de gemeente Ede uitgewerkt te worden. Hierbij kan overleg met het Waterschap nodig zijn. Effecten van een reeks opeenvolgende natte of droge jaren blijven gedurende lange tijd aanwezig. Dit is een belangrijk aandachtspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor het overige worden geen belemmeringen voorzien bij het bestemmingsplan vanuit water.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- Er is geen specifieke waterbestemming noodzakelijk.

3.5

Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt aangegeven dat, in geval van wegverkeerslawaai, de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing de 48 dB niet mag overschrijden.

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wgh: geluidszone. Iedere weg heeft een geluidszone. Bij het opstellen (of herzien) 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 binnen- en buitenstedelijk gebied bedraagt de maximale grenswaarde respectievelijk 63 en 53 dB L_{den} .

Situatie

In de onderstaande tabel is weergegeven welke wegen akoestisch relevant zijn voor voorliggend bestemmingsplan en binnen welke contour onderzoek moet worden gedaan naar de geluidsbelasting als gevolg van een weg. Als de woningen buiten de in de tabel vermelde contouren worden gebouwd zijn geen hogere grenswaarden nodig.

Weg	Zonebreedte binnen- /buitenstedelijk (in meters)
Arnhemseweg	200/250
Apeldoornseweg	200/250

In het plangebied liggen verder wegen met een 30km/u regime. Deze wegen hebben geen geluidszone, maar de geluidsbelasting ervan kan mogelijk wel relevant zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening en het Bouwbesluit. Relevante 30 km/u wegen in dat kader zijn:

- Dorpsstraat.
- Pothovenlaan.

Ontwikkeling

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen van geluidsgevoelige functies bij recht toegelaten. Een akoestisch onderzoek is in dit kader dan ook niet noodzakelijk. Dat zal wel aan de orde zijn bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid, op grond waarvan een nieuwe woning aan de Arnhemseweg kan worden toegevoegd. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zal voldaan moeten worden aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan

- In het bestemmingsplan worden bij recht geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan waardoor geen nader akoestisch onderzoek nodig is.

- In de wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' is opgenomen dat voldaan moet worden aan de Wet geluidhinder.

3.6

Bodem

Beleid en regelgeving

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 m beneden maaiveld. De huidige bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 24 juni 2008. Uit deze bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem in de gemeente Ede over het algemeen een goede milieuhygiënische kwaliteit heeft.

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

Het bestemmingsplan Otterlo betreft een actualisatieplan en is conserverend van aard. Daarom is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Situatie

Op de bodemkwaliteitskaart (BKK) komt naar voren dat Otterlo in een grotendeels onverdacht gebied van bodemverontreiniging ligt. De van bodemverontreiniging verdachte locaties liggen grotendeels in de noordoosthoek van Otterlo (globaal tussen de Dorpsstraat en de Zandingsweg) en zijn relatief klein in omvang.

Uit het bodeminformatiesysteem (BIS) blijkt dat op een aantal percelen binnen Otterlo bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Op een aantal locaties zijn plaatselijke verontreinigingen aangetroffen en op een aantal locaties is plaatselijk asbest aangetroffen.

De grondwaterstand in het gebied varieert tussen de 1,5 m-mv in het westen van Otterlo tot ca 5,0 m-mv in het oostelijk deel.

Voor een klein deel van Otterlo is de vrijstellingsregeling niet van toepassing. Het gaat hierbij om een zone langs de Harskamperweg en de Arnhemseweg. De bebouwing van deze zone stamt uit de periode 1930-1945. Van deze zone zijn te weinig bodemonderzoeken bekend om vrijstelling te kunnen verlenen. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning (bouw) moet in deze zone altijd een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Wanneer in de toekomst een ontwikkeling plaatsvindt, kan bodemonderzoek noodzakelijk zijn als de ontwikkeling is gelegen op verdachte grond. In de zone aan de Harskamperweg en de Arnhemseweg is altijd bodemonderzoek nodig. Uit een bodemonderzoek moet op dat moment blijken of bodemsanering al dan niet nodig is.

NB: de verwachting is dat in de loop van 2011 een regionale bodemkwaliteitskaart wordt vastgesteld. De kans is aanwezig dat dan ook de zone waarbij altijd bodemonderzoek nodig is, komt te vervallen.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan

- In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen bij recht toegestaan. Er doen zich dan ook geen conflicten voor ten aanzien van bodemkwaliteit.

3.7

Luchtkwaliteit

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Sinds 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd met een nieuw hoofdstuk over luchtkwaliteitseisen (Stb. 2007, 414). Hoofdstuk 5 (titel 2) gaat over luchtkwaliteit en is gericht op:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren.

Hoofdstuk 5 (titel 2) van de Wet milieubeheer vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met het nieuwe hoofdstuk 5 en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (nibm) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). In het geval van nieuwe planvorming zal getoetst moeten worden of voldaan wordt aan deze grens. Het voorliggende plan betreft een actualisatie van het bestemmingsplan. In de procedure worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen of nieuwe ruimte geschapen voor toekomstige ontwikkelingen. De wijziging valt daarom onder het NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve waarschijnlijk niet nodig.

Bestemmingsplan

Het plan biedt bij recht geen mogelijkheden tot het realiseren van nieuwe woningen. Uitzondering hierop vormt de twee-onder-een-kapwoning op de hoek van de Zandingsweg/De Dries. Dit betreft een locatie waar altijd een woning heeft gestaan en ook het vigerende plan maakt bebouwing mogelijk. Deze ontwikkeling is echter van dusdanige kleine aard dat deze geen invloed heeft op de luchtkwaliteit. Daarnaast worden geen nieuwe functies in het plangebied bij recht toegestaan. De bestaande bedrijven en instellingen hebben in het bestemmingsplan slechts beperkt de mogelijkheid om uit te breiden. Deze uitbreidingen zullen slechts een zeer beperkte verkeers-aantrekkende werking hebben.

NIBM-tool

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de NIBM-tool 3-8-2009 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		657
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,32
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		658
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,32
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk		

Output NIBM-tool 3-8-2009

Uit de berekeningen met de NIBM-tool blijkt dat de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) pas bij een toename met meer dan 657 motorvoer-

tuigen per etmaal wordt overschreden. Dit is te vergelijken met een toename van circa 8.000 m² bruto vloeroppervlak kantoorfunctie of circa 3,1 ha bedrijventerrein³.

Het bestemmingsplan staat dergelijke grote uitbreidingen niet bij recht toe. De uitbreidingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan kunnen derhalve worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Ontwikkeling

De beperkte ontwikkelingsmogelijkheden die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, kunnen worden gerekend tot NIBM.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De totale effecten van het bestemmingsplan op de luchtkwaliteit overstijgen de 3% grenswaarde uit het nibm niet. De mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, kunnen dan ook worden beoordeeld als niet in betekende mate (NIBM) bijdragend aan de luchtkwaliteit.

3.8

Externe veiligheid

De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de Wet kwaliteitsbevordering rampenbestrijding en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vormen grotendeels het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid. Hierbij 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.

Ten aanzien van categoriale inrichtingen zoals LPG-stations moeten bepaalde veiligheidsafstanden tot (beperkt) kwetsbare bestemmingen (onder meer woningen) in acht worden genomen. Deze veiligheidsafstanden dienen ook te worden gerespecteerd in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van de risicobron. Voor de niet categoriale inrichtingen dient het risico te worden bepaald met een specifieke risicoanalyse.

Binnen de risicocontour mogen geen kwetsbare objecten als woningen, ziekenhuizen en dergelijke zijn gesitueerd. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn risicoatlassen beschikbaar.

³ De schattingen zijn gebaseerd op de gemiddelde ritproductie zoals aangegeven in de CROW-publicaties nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) voor kantoren op een centrumlocatie en gemengde bedrijventerreinen.

Situatie

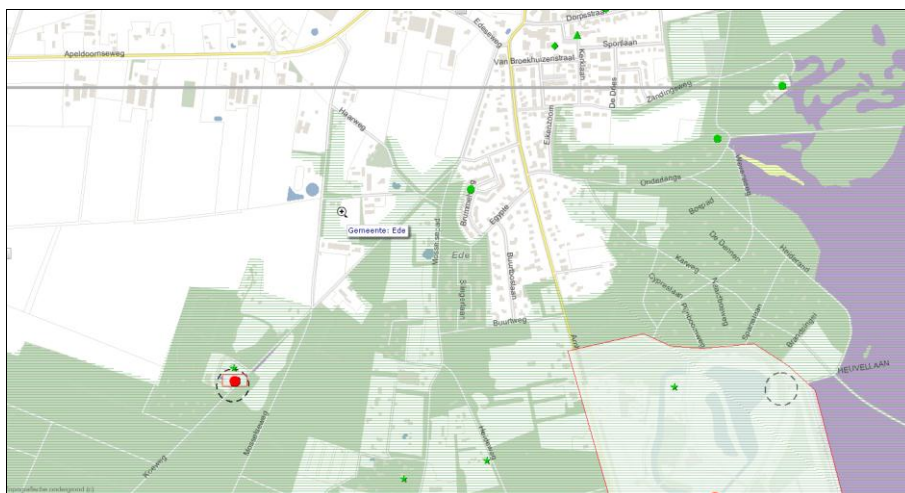
Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan liggen, volgens de risicokaart van de provincie Gelderland, geen risicovolle inrichtingen.

Buiten het plangebied liggen geen inrichtingen die gevolgen voor de binnen het plangebied gelegen kwetsbare functies kunnen hebben.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de wegen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ten zuiden van het plan ligt het recreatiepark de Zanding. Ter plaatse vindt opslag van propaan plaats. De aanvoer van het propaan vindt over de weg plaats. Gebonden aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen dient de vervoerder de bebouwde kom zo mogelijk te vermijden. De aanvoer vindt daarom plaats vanuit de zuidkant van het terrein en passeert de bebouwde kom van Otterlo niet. In de onderstaande uitsnede van risicokaart.nl is de situatie weergegeven.



Uitsnede risicokaart, provincie Gelderland

Camping de Heidekamp (aan de Koeweg) heeft ook opslag van propaan. De bevoorrading hiervan vindt wel via de bebouwde kom van Otterlo plaats omdat de andere toevoerwegen zandwegen zijn. Per jaar zullen dit maximaal ongeveer vijf transporten zijn. De risico's als gevolg hiervan zijn niet berekenbaar en zullen verwaarloosbaar laag zijn.

Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de wegen om en nabij het plangebied is niet nodig, echter een verantwoording van het groepsrisico dient nog wel te worden opgesteld en de risico's vanwege de opslag van het propaan op de Zanding zelf dienen nog wel in kaart te worden gebracht.

De veiligheidsregio (VGGM) dient om advies te worden gevraagd met betrekking tot de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. In de verantwoording van het groepsrisico dient de gemeente Ede af te wegen of risicoreducerende maat-

gelen nodig zijn of dat het risico van het transport naar de Heidekamp acceptabel is.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- Het bestemmingsplan laat geen nieuwe gevoelige functies bij recht toe, binnen de contouren voor plaatsgebonden risico van inrichtingen in of aangrenzend aan het plangebied.
- Tevens worden in het bestemmingsplan geen nieuwe risicovolle functies toegestaan.

3.9

Fysieke veiligheid

Om een veilige omgeving te creëren of te behouden, zijn er op het gebied van fysieke veiligheid een aantal aspecten waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid

In de 'Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid' van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding worden deze eisen beschreven.

Ten aanzien van de bereikbaarheid van de openbare wegen voor de hulpverleningsdiensten worden eisen gesteld aan de minimale afmetingen en bochtstralen van wegen, zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen.

Daarnaast worden aan het openbare wegennet ook eisen gesteld met betrekking tot voldoende bluswater in. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

Wet en besluit veiligheidsregio's

Per 1 oktober 2010 is de Wet veiligheidsregio's met het daarbij behorend Besluit veiligheidsregio's in werking getreden. In de wet zijn onder meer de basisvereisten voor de organisatie van de hulpverleningsdiensten opgenomen. Beschreven is welke taken het bestuur van een veiligheidsregio heeft en wat de minimumeisen zijn voor hulpdiensten en het materieel dat ze gebruiken. In dit besluit zijn onder andere de tijdnormen voor de opkomsttijden voor brandweervoertuigen vastgelegd. Deze opkomsttijden zijn afhankelijk van de aard van de betreffende locatie. Voor gebouwen waarin wordt geslapen en verminderd zelfredzame mensen verblijven, worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is.

Situatie

Voorliggend bestemmingplan betreft een conserverend bestemmingsplan waarin de huidige planologische situatie wordt vastgelegd. Met betrekking tot het aspect fysieke veiligheid zal de situatie dan ook niet veranderen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De ontwikkelingen die binnen de grenzen van het bestemmingsplan worden gemaakt zullen worden getoetst aan het gestelde in de 'Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid' en aan de 'Handleiding brandweezorg'. Hierbij moet gedacht worden aan zowel de nieuwbouw- of verbouwplannen als de ook de (her)inrichting van het openbare gebied. Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen de, in de 'Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid' en de 'Handleiding brandweezorg', gestelde eisen.

3.10

Gsm-/umts-antennes, kabels en leidingen

In het plangebied komen geen antennes, kabels en leidingen voor die een planologische bescherming in het kader van dit bestemmingsplan vergen.

Juridische aspecten

4

Het bestemmingsplan Otterlo dient te voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Daarnaast dient het bestemmingsplan te voldoen aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008). Deze ministeriële regeling heeft met name invloed op de vorm van het bestemmingsplan. Zo zijn in deze ministeriële regeling hoofdgroepen van bestemmingen opgenomen en worden er standaard regels voor de begrippen en de wijze van meten gegeven.

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010 is een aantal vergunningen, zoals de bouwvergunning, sloopvergunning en aanlegvergunning, alsmede de flexibiliteitsbepalingen uit de Wro opgegaan in de omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van de Wabo.

De SVBP2008 en het Bro bevatten onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingsplan. Dit betreft:

- begrippen: (SVBP2008);
- de wijze van meten (SVBP2008);
- anti-dubbeltelregel (Bro);
- overgangsrecht (Bro).

4.1

Nadere toelichting op de regels

De SVBP2008 geeft een verplichte indeling van de hoofdstukken van de regels uit oogpunt van leesbaarheid en raadpleegbaarheid:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels (begrippen; wijze van meten).
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels (onder meer: anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels).
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (overgangsrecht en slotregel).

4.1.1

Inleidende regels

De regels van een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd, waarbij een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

- Bestemmingsomschrijving.
- Bouwregels.

- Afwijken van de bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels.
- Afwijken van de gebruiksregels.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving omvat een opsomming van de functies/gebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming. Deze opsomming is van wezenlijk belang, aangezien zij de basis vormt voor de overige op de bestemming betrekking hebbende regels.

Bouwregels

In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en de afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Afwijken van de bouwregels

Hierin zijn mogelijkheden opgenomen om in beperkte mate af te wijken van de opgenomen bouwregels indien aan de opgenomen voorwaarden wordt voldaan.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

Om de kwaliteiten van een bestemming te beschermen, is een aantal werken en werkzaamheden niet zonder meer toegestaan, maar alleen nadat een omgevingsvergunning is verkregen. De desbetreffende werken en werkzaamheden en de toetsingscriteria voor de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn hier opgenomen.

4.2

Bestemmingen

De in dit bestemmingsplan voorkomende bestemmingen en bijbehorende planregels zullen in deze paragraaf nader worden toegelicht. Bestaande niet-woonfuncties zijn als zodanig bestemd. De bestaande bebouwing is in een bouwvlak vervat, waarbij tevens de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogten zijn weergegeven. Soms is ook een bebouwingspercentage van toepassing. De bestemmingen worden hieronder nader toegelicht.

Bedrijf

Het bestaande bedrijf is geregeld in de bestemming 'Bedrijf'. Het betreft een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG. Het perceel is dan ook als zodanig aangeduid. Er is een bouwvlak opgenomen, afgestemd op de bestaande situatie en de geldende mogelijkheden, waarbij tevens een luifel van 200 m² is toegelaten. Bovendien mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd, zoals licht- en vlaggenmasten tot maximaal 6 m en reclamezuilen tot maximaal 7 m.

De wat grotere nutsvoorzieningen zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening'.

Bos

De bestaande bosgebied aan het Mosselsepad en aan de Onderlangs zijn bestemd voor 'Bos'. De bestemming is gericht op het behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden. Binnen deze bestemming zijn geen bouwmogelijkheden. Voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, is een omgevingsvergunning vereist.

Cultuur en Ontspanning

Het Tegelmuseum valt binnen de bestemming 'Cultuur en Ontspanning', waarbij zoveel mogelijk is aangesloten bij de geldende mogelijkheden.

Detailhandel en dienstverlening

Binnen deze bestemming zijn de bestaande detail- en dienstverleningvestigingen buiten het dorpscentrum bestemd. De bestaande (bedrijfs)woning binnen de detailhandelsbestemming is toegelaten en met een aanduiding op de verbeelding aangegeven. De in acht te nemen goot- en of bouwhoogten zijn op de verbeelding aangegeven.

De bebouwing dient in beginsel binnen het bouwvlak te worden/zijn gesitueerd, maar er zijn tevens mogelijkheden opgenomen om bergingen of fietsenstallingen e.d. buiten het bouwvlak te realiseren.

In de bestemming 'Dienstverlening' is voorts een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor wijziging naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Wijziging is mogelijk voor de bouw van één vrijstaande woning. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt plaats onder voorwaarden.

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' betreft een combinatie van diverse voorzieningen afgewisseld met een woonfunctie. Deze bestemmingen zijn in en rondom het dorpscentrum gelegen. De bestemmingscategorie 'Gemengd' is vooral toegepast voor de panden in het centrum van Otterlo. Ook enkele woningen te midden van huidige voorzieningen aan de Dorpsstraat, Kerklaan en Sportlaan zijn daarin meegenomen. Andersom zijn panden buiten het centrumgebied, met bijvoorbeeld een gemengde woon-winkelbestemming, waarbij de voorziening in de loop der tijd is verdwenen, uitsluitend nog bestemd voor wonen.

Doel daarvan is het stimuleren van concentratie van voorzieningen (winkels en horeca) in het centrum en daarmee behoud van voorzieningen in Otterlo.

Voor een perceel aan de Harskamperweg zijn twee hoofdfuncties aanwezig; een horecagelegenheid en een woning. Om flexibiliteit binnen dit gebied mogelijk te maken, zijn onderlinge verschuivingen van functies mogelijk.

Het is wenselijk om het gedifferentieerde karakter van het huidige straatbeeld met een verscheidenheid aan bebouwing zoveel mogelijk te behouden. Voor de bouwvlakken is daarom uitgegaan van bestaande hoofdbebouwing. Daarbij

wijkt de bebouwing op diverse plekken al af van het vigerende bestemmingsplan. De bestaande rechten t.a.v. bijgebouwen op het achtererf zijn zoveel mogelijk gehandhaafd.

Groen

In de bestemming 'Groen' zijn de belangrijke groenstructuren opgenomen. Er zijn geen bouwmogelijkheden, behalve voor overkappingen (zoals de bestaande fietsenstalling nabij de rotonde) en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Horeca

De horecavestigingen buiten het dorpscentrum (buiten de bestemming 'Gemengd') zijn opgenomen in de bestemming 'Horeca'. Deze bestemming is toegepast op een drietal hotels in Otterlo, gelegen buiten het centrum. Het betreft 't Witte Hoes, Sterrenberg en Carnegie Cottage. Gezien de ligging in het dorp zijn op deze plekken geen voorzieningen wenselijk. De panden zijn daarom specifiek bestemd als 'Horeca'. De horecacategorieën 1 t/m 3 zijn toegelaten. De bebouwing dient in beginsel binnen het bouwvlak te worden/zijn gesitueerd. Per bestemmingsvlak is één bedrijfswoning toegestaan waarvan de inhoud niet meer dan 600 m³ mag bedragen.

Voor de bouwvlakken is zoveel mogelijk uitgegaan van de vigerende bouwmogelijkheden. Bij Carnegie Cottage heeft het te bebouwen vlak een andere vorm dan oorspronkelijk, onder andere omdat in een later stadium een woning naast het hotel is gebouwd.

Maatschappelijk

Verspreid over het dorp komen maatschappelijke voorzieningen voor. De maatschappelijke bestemming is opgenomen voor de bestaande maatschappelijke voorzieningen, waaronder de concentratie in het zuidelijk deel van de dorpskern. Binnen de bestemming wordt middels aparte aanduidingen onderscheid gemaakt religie, onderwijs, sport, zorginstelling, begraafplaats, dorpshuis en brandweerkazerne. Deze functies van deze voorzieningen zijn specifiek aangeduid op de verbeelding.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen die volledig bebouwd mogen worden. Voor de bouwvlakken is zoveel mogelijk uitgegaan van de bestaande hoofdbebouwing. Het bouwvlak volgt daarbij de grote lijnen van het gebouw. Alleen bij de kerk is het bouwvlak strak om het pand gelegd ten behoeve van het behoud van de monumentale waarde van het gebouw.

De huidige sportzaal is toe aan vernieuwing. Een mogelijkheid is de bouw van een nieuwe sportzaal op de huidige locatie. Om enige flexibiliteit in het plan te behouden is het (ruimere) bouwvlak uit het vigerende plan overgenomen i.p.v. de specifieke vorm van de huidige zaal. Voorts is voor deze locatie een aanduiding 'wonen' opgenomen om woningen met aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogelijk te maken.

Op de verbeelding zijn tevens de in acht te nemen goot- en of bouwhoogten aangegeven. Daarnaast zijn er in de regels mogelijkheden opgenomen om enige bebouwing buiten het bouwvlak te realiseren. Daarbij dient te worden gedacht aan bergingen of fietsenstalling.

Sport

De twee voetbalvelden hebben de bestemming 'Sport' gekregen. Bebouwing ten behoeve van deze functie moet in hoofdzaak binnen het aangegeven bouwvlak plaatsvinden. Via een afwijking is ook daarbuiten op bescheiden schaal bebouwing mogelijk. Licht- en vlaggenmasten tot maximaal 15 m mogen worden gerealiseerd. Voor opvangnetten geldt een maximale bouwhoogte van 8 m.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is gegeven aan de voorerven bij woningen. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan. Erkers met een diepte van maximaal 1,5 m (als er ten minste 2 m resteert tot de openbare weg) zijn via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk. Bestaande legaal tot stand gekomen aan- en uitbouwen zijn eveneens toegelaten binnen deze bestemming.

In het plan wordt gestreefd naar een groene omzoming van de bebouwing aan de wegzijde. Zijerven die grenzen aan de openbare ruimte zijn daarom, waar mogelijk, bestemd als tuin. Daarmee wordt voorkomen dat bijgebouwen op het zijerf van de hoekwoning vóór de voorgevel van de naastliggende woning of direct aan de weg komen te staan. Bestaande rechten om te bouwen op het zijerf zijn behouden.

Met het oog op het behoud van de ruimtelijke karakteristiek is de tuinbestemming 3 m teruggelegd ten opzichte van de voorgevel. Die maat bedraagt 5 m aan de Arnhemseweg/Harskamperweg, Dorpsstraat en Onderlangs. De Arnhemseweg/Harskamperweg en de Dorpsstraat zijn belangrijke en beeldbepalende routes binnen het dorp. Hier is het van belang dat de individuele panden zich duidelijk van elkaar onderscheiden en bijgebouwen meer naar de achtergrond staan. Bij Onderlangs is het behoud van het groene, bosachtige karakter van belang. De grotere maat van 5 m geeft meer ruimte aan een groen beeld.

Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied

De Arnhemseweg/Harskamperweg maakt onderdeel uit van de hoofdverkeersstructuur binnen de gemeente Ede (met bijbehorende bermen en trottoirs) en is derhalve geregeld in de bestemming 'Verkeer'. De overige straten, pleinen en belangrijke paden zijn in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' geregeld. Binnen deze bestemmingen zijn naast de wegen en fietspaden ook de bermen, taluds en sloten toegelaten. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist.

Wonen

De woonbebouwing is opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Op de kaart zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdbouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en

bouwhoogten aangegeven. Het type woningen is geregeld door middel van de aanduiding 'vrijstaand' en 'twee-aaneen'. In de bouwvlakken waarin geen typering voorkomt, zijn aaneengebouwde woningen toegestaan.

De bouw mogelijkheden zijn zoveel mogelijk gestandaardiseerd, zodat in min of meer gelijke situaties de zelfde mogelijkheden bestaan. Zoals gebruikelijk binnen de gemeente Ede is de diepte van de bouwvlakken van de aaneengebouwde woningen afgestemd op de bestaande diepte, terwijl de diepte van het bouwvlak bij vrijstaande woningen in de regel 12 m bedraagt en het bouwvlak bij twee-aaneengebouwde woningen 10 m. Daarbij is het van belang dat ten minste een achtertuin met een diepte van 10 m resteert, anders wordt een geringere maat voor het hoofdgebouw gehanteerd. Bij hoofdgebouwen die in de huidige situatie groter zijn dan de aangegeven maten, wordt voor het bouwvlak de bestaande diepte aangehouden.

Een verbijzondering van de bestemming 'Wonen' en het bouwvlak geldt voor de bebouwing langs de Slingerlaan. Deze bebouwing staat in een unieke stedenbouwkundige structuur langs een letterlijk slingerende weg. Kenmerkend is steeds een concentratie van bebouwing met geheel rondom groen en bosgebied op de kavels. Om deze structuur te behouden is het te bebouwen terrein beperkt gehouden met rondom een Tuinbestemming overeenkomstig de bestaande rechten. De bouwvlakken zelf zijn daarbij ruimer vergeleken met de overige bebouwing in Otterlo.

De bebouwing in Otterlo bestaat overwegend uit woningen met één of twee lagen en een kap. De goot- en bouwhoogten zijn in beginsel afgestemd op de reeds geldende mogelijkheden, waarbij zoveel mogelijk standaardmaten worden gehanteerd: goot- en bouwhoogten van respectievelijk 3 en 10 m voor bebouwing met één laag en een kap en 6 en 10 m voor bebouwing met twee lagen en een kap. Voor woningen die in twee lagen gebouwd hadden mogen worden, maar slechts in één laag - al dan niet met een kap - zijn gebouwd, blijft daarmee het recht behouden om in twee lagen met kap te bouwen. Hierop gelden twee uitzonderingen: de bebouwing langs de Arnhemseweg-Harskamperweg en de bebouwing langs de Slingerlaan.

De Arnhemseweg-Harskamperweg is een historisch lint en beeldbepalend voor Otterlo. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit bebouwing van één laag en een kap. Om dit karakteristieke kleinschalige beeld te behouden, wordt hier uitgegaan van een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 10 m. Voor die woningen die al een grotere hoogte hebben, is de bestaande hoogte aangehouden.

De bebouwing langs de Slingerlaan bestaat overwegend uit één laag en een kap of aan één zijde uit twee lagen met een plat dak. Om de eenheid in het bebouwingsbeeld te behouden, wordt uitgegaan van een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 10 m.

Bij de woning aan de Buurtboslaan nr. 1 is de bestaande hoogte aangehouden. Het betreft een grote bungalow, waarbij het bouwvlak is afgestemd op een woning in één laag met een plat dak. Een extra laag en kap op dit totale

bouwvlak zou verhoudingsgewijs een te grote woning mogelijk maken ten opzichte van de omgeving.

Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming 'Wonen', de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m² tot een maximum van 50% van het bouwperceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Er is een verruiming mogelijk op grote percelen. Voorts kan door middel van omgevingsvergunning de bouw van een onoverdekt zwembad van maximaal 50 m² oppervlak mogelijk worden gemaakt.

De garageboxen in het plangebied zijn voorzien van een eigen bestemming 'Wonen-Garageboxen'.

Binnen de woonfunctie is het uitoefenen van een aan-huis-verbonden-beroep of lichte bedrijvigheid toegestaan. Hierbij mag de oppervlakte ten behoeve van deze (neven)functie niet meer bedragen dan 50% van het oppervlak met een maximum van 30 m². Daarnaast kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het gebruik van 60% van de oppervlakte van de woning met een maximum van 80 m² voor een aan huis verbonden activiteit. Op de hoek van Eikenzoom en Onderlangs is een bestaande praktijkruimte aanwezig die groter is, hiervoor is een specifieke aanduiding opgenomen. Daarbij is de oppervlaktemaat begrensd op 120 m².

Tevens is op het perceel Arnhemseweg 22 een kantoorpand gerealiseerd. Hiervoor is binnen de woonbestemming een aanduiding 'kantoor' opgenomen.

De bestaande woonwagenlocatie met drie standplaatsen aan de Zandingsweg is opgenomen in de bestemming 'Wonen - Woonwagenstandplaats'. Op de verbeelding zijn zowel het maximum aantal woonwagens als de goot- en bouwhoogten ervan weergegeven. In de regels is vastgelegd dat de oppervlakte van de woonwagen niet meer mag zijn dan de bestaande oppervlakte en dat per woonwagen één bijgebouw van maximaal 25 m² is toegelaten.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

Ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, met bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden. Tevens is geregeld dat met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van de verplichting tot het verrichten van archeologisch onderzoek. Dat gaat bijvoorbeeld om die gevallen waarin onderzoek reeds heeft aangetoond dat er geen archeologische belangen in het geding zijn, of als afdoende maatregelen getroffen worden.

Mocht na archeologisch onderzoek zijn aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel de aanwezige waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld, dan kan middels de opgenomen wijzigingsbevoegdheid de dubbelbestemming worden verwijderd. Voor de Dorpsstraat 49-51 en Zandingsweg

21 is dit reeds aangetoond en voor deze percelen is dan ook niet deze dubbelbestemming opgenomen.

4.3

Overige regels

Dubbeltelbepaling en algemene gebruiksregels

In hoofdstuk 3 van de regels is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Tevens is via een algemene gebruiksregel het strijdig gebruik van gronden benoemd.

Algemene bouwregels

De algemene bouwregels zijn van toepassing op bestaande bebouwing die afwijkt van wat in het plan geregeld is, ten aanzien van maatvoeringen en plaatsing. Verder voorzien de algemene bouwregels in een afdekbepaling; hoofdgebouwen waarvan in dit plan een goothoogte is opgenomen dienen te worden voorzien van een kap met een dakhelling van 30° tot 60°. Daarvoor bestaat wel een afwijkingsmogelijkheid.

Algemene afwijkingsregels

Voorts biedt het plan op diverse onderdelen zogenaamde algemene afwijkingsregels. Dat gaat over kleine afwijkingen, maar ook over antennes en masten, luifels, de eerder genoemde nutsgebouwtjes, kunstwerken en ondergeschikte bouwdelen. Ook mantelzorg wordt -onder specifieke voorwaarden- via de algemene afwijkingsregels toegelaten.

Overgangsrecht en slotregel

Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de naam waaronder het bestemmingsplan wordt aangehaald.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d

5

Op 1 juli 2008 is de Wro ingevoerd. Inzake art 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan inzake art 6.2.1 Bro wordt voorbereid én er kosten te verhalen zijn, tenzij deze kosten anderszins verzekerd zijn. De nieuwe Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om eventuele gemaakte kosten voor de uitvoering van het plan op de aanvrager te verhalen. Dit is vooral aan de orde voor het noordelijke deel van het wijzigingsgebied aan de Dorpsstraat, dat in particuliere handen is.

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro 2008 onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. In het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt anders dan kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden in de sfeer van uit- of aanbouwen. Een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn gedekt uit het budget voor de actualisatie van bestemmingsplannen.

Handhaving

6

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid.

Handhaving bestaat uit drie 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.

Handhavingsprocedure

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 (bouwvergunningen);
- 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.

Inspraak en overleg



Anders dan zijn voorganger Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) kent de sedert 2008 geldende Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen inspraakverplichting meer. De gemeentelijke Inspraakverordening sluit daar op aan door in artikel 2 het volgende te bepalen: “Elk bestuursorgaan besluit ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden, of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid”. Omdat het voorliggend actualiseringsplan een van de vele in een reeks is en dit plan bovendien volgens een vast stramien vorm en inhoud krijgt, is met toepassing van genoemd artikel 2 besloten om geen inspraak te verlenen ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan is wel in het kader van de 3.1.1. Bro vooroverleg ter beoordeling voorgelegd aan de volgende instanties:

- a. Waterschap Vallei & Eem te Leusden;
- b. Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden;
- c. Kamer van Koophandel Centraal Gelderland, beide te Arnhem.

Volgens afspraak is het voorontwerp niet toegezonden aan de daarvoor in aanmerking komende rijksdiensten en de provincie Gelderland. Dat heeft te maken met het karakter van het plan (actualisatieplan) dat niet op ontwikkeling is gericht. Van het Waterschap Vallei & Eem is geen reactie ontvangen.

De gegeven reacties gaven geen aanleiding om het plan aan te passen.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan Otterlo van 8 september tot en met 19 oktober 2011 ter inzage gelegen. Op woensdagavond 19 oktober 2011 heeft tevens een inloopavond plaatsgevonden in het Dorpshuis De Aanloop te Otterlo. Gedurende deze termijn zijn drie schriftelijke en één mondelinge zienswijze ontvangen. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze binnengekomen zienswijzen enigszins aangepast.

In de nota zienswijzen en overleg van 1 november 2011 zijn zowel de vooroverlegreacties als de zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording door de gemeente. Daarnaast is aangegeven op welke wijze de ingekomen zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Deze nota is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan.