

Toelichting

Bestemmingsplan Otterlo, Beekdalseweg 2

identificatie

identificatiecode: NL.IMRO.0228.BP2019AGBG0003-0301

planstatus

datum: 13 mei 2020

status: definitief

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
HOOFDSTUK 1 PLANBESCHRIJVING	3
1.1 INLEIDING	3
1.2 HUIDIG GEBRUIK EN PLANOLOGISCH REGIME	3
1.3 PLANBESCHRIJVING	4
1.4 COMPENSATIE	9
1.5 BEOORDELING BESTEMMINGSPLANWIJZIGING	9
HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER	10
2.1 INLEIDING	10
2.2 RIJKSBELEID	10
2.2.1 <i>Structuurvisie infrastructuur en Ruimte (maart 2012)</i>	10
2.2.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (december 2011)</i>	10
2.2.3 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	11
2.3 PROVINCIAAL BELEIDSKADER	12
2.3.1 <i>Omgevingsvisie Gelderland</i>	12
2.3.2 <i>Omgevingsverordening Gelderland</i>	12
2.4 GEMEENTELIJK BELEIDSKADER	13
2.4.1 <i>Structuurvisie Buitengebied</i>	13
2.4.2 <i>Programma Buitengebied</i>	13
2.4.3 <i>Functieveranderingsbeleid</i>	14
2.4.4 <i>Visie recreatie en toerisme</i>	15
HOOFDSTUK 3 TOETSING SECTORALE REGELGEVING	16
3.1 MILIEU	16
3.2 ARCHEOLOGIE	17
3.3 CULTUURHISTORIE	19
3.4 ECOLOGIE	21
3.5 WATER	25
3.6 LUCHTKWALITEIT	28
3.7 EXTERNE VEILIGHEID	29
3.8 GELUIDHINDER (WET GELUIDHINDER, VERKEERSLAWAAI)	30
3.9 VERKEER	31
3.10 BODEM	32
3.11 BRANDWEER	33
HOOFDSTUK 4 JURIDISCHE OPZET	35
4.1 ALGEMEEN	35
4.2 HOOFDOPZET	35
4.2.1 <i>Verbeelding</i>	35
4.2.2 <i>Planregels</i>	35
4.2.3 <i>Bestemmingen</i>	35
HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	36
5.1 ALGEMEEN	36
5.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
5.3 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	36
HOOFDSTUK 6 HANDHAVING	37

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Inleiding

Met dit bestemmingsplan wordt de geldende bestemming herzien van het perceel Beekdalseweg 2 te Otterlo. Het perceel Beekdalseweg 2 te Otterlo is gelegen in het buitengebied van de gemeente Ede op circa 1,2 kilometer ten westen van de kern van Otterlo. Het perceel is bekend onder de kadastrale nummers: 2218, 2368 en 2369. De Beekdalseweg is een zandweg en ontsluit het plangebied richting de Apeldoornseweg in het noorden en geeft toegang tot het bosgebied aan de zuidzijde.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om op het perceel Beekdalseweg 2 te Otterlo een recreatiebedrijf, in de vorm van een wellnessboerderij, te realiseren. Onderdeel daarvan is ook natuurontwikkeling op het zuidelijke gedeelte van het perceel.

1.2 Huidig gebruik en planologisch regime

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012, hetgeen is vastgesteld op 4 oktober 2012, heeft het perceel een agrarische bestemming met de aanduiding 'agrarisch groot' en aanduiding 'intensieve veehouderij'. Het perceel is gelegen in het extensiveringsgebied. Op basis van het bestemmingsplan van 4 oktober 2012 is een agrarisch bedrijf toegestaan met bijbehorende bebouwing. Volgens het bestemmingsplan mag de totale oppervlakte aan gebouwen en oppervlakte per bouwvlak niet meer bedragen dan 5000 m².



Huidige situatie Beekdalseweg 2 te Otterlo



Verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

1.3 Planbeschrijving

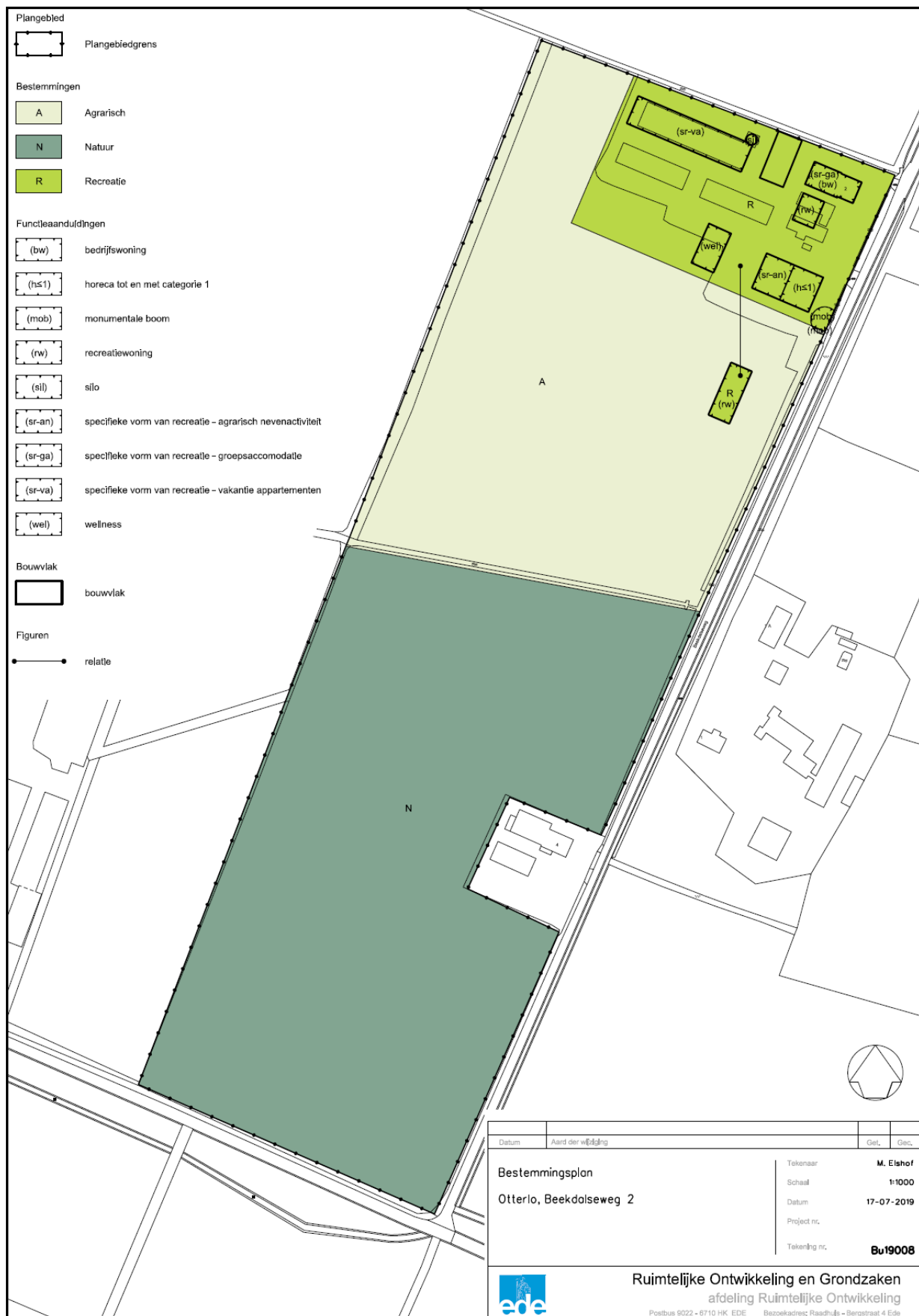
Concept

De initiatiefnemer wenst op het perceel Beekdalseweg 2 te Otterlo een kleinschalig recreatief (wellness)concept te realiseren waar zowel dag- als verblijfsrecreatie onderdeel van uitmaken. Uitgangspunt bij de ontwikkeling is het behouden van het agrarische erf. Dit houdt in dat de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw van het perceel als uitgangspunt wordt gebruikt bij de planvorming en de agrarische sfeer wordt overgenomen inclusief het houden van vee. Een deel van de voormalig agrarische bebouwing zal behouden blijven, de overige opstallen worden gesloopt en/of herbouwd.

Het recreatieve concept zal bestaan uit een wellnessboerderij met hierbij ondersteunende faciliteiten. Op het perceel worden, naast de wellnessfaciliteiten, diverse gastenverblijven, een groepsaccommodatie, een theetuin gerealiseerd en een stal wordt verbouwd. De aanwezige werktuigenloods gaat dienst doen voor de opslag en stalling van materiaal en materieel van het bedrijf. Er worden parkeervoorzieningen op het perceel ingericht.

Om het agrarische karakter te kunnen beleven blijft een deel van het perceel als weide ingericht, inclusief een beperkte hoeveelheid vee (vleeskoeien). Daarnaast wordt het meest zuidelijke deel van het perceel ingericht als heidegebied. De weide en het heidegebied worden beide openbaar toegankelijk en voorzien van een recreatief wandelpadenstelsel. Deze paden worden aangesloten op het al aanwezige recreatieve wandelnetwerk in de nabije omgeving.

Om deze plannen mogelijk te kunnen maken wordt een deel van de huidige agrarische bestemming gewijzigd naar een recreatiebestemming. Binnen deze recreatiebestemming worden diverse functieaanduidingen opgenomen om het gewenste concept te kunnen ontwikkelen. De weide zal bestemd blijven als agrarisch. Het zuidelijke deel van het perceel, het heide gebied, wordt bestemd als natuur.

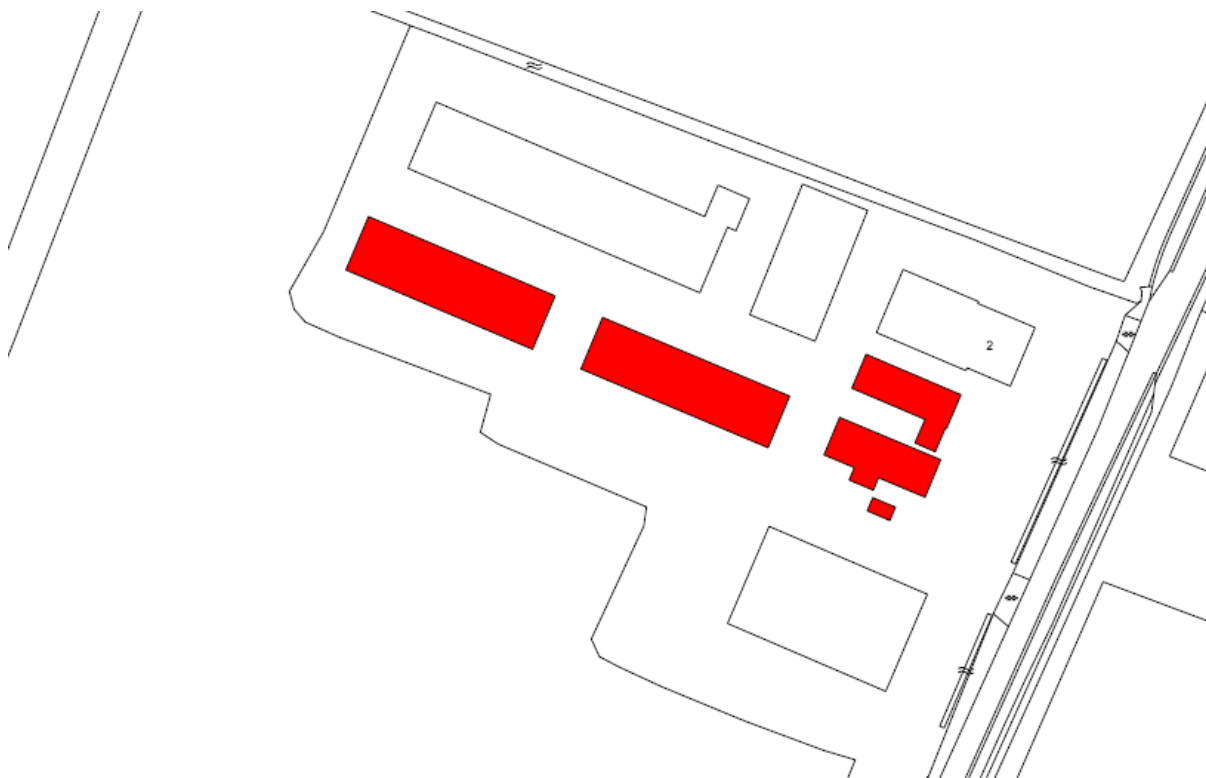


Verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan

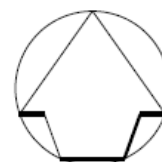
Bebouwing

Op het perceel staan, naast het hoofdgebouw, diverse (agrarische) gebouwen. Het hoofdgebouw is direct aan de Beekdalseweg gesitueerd. In het te realiseren plan blijven het hoofdgebouw, de kapschuur, de koeienstal en de kippenstal gehandhaafd. De te behouden bebouwing wordt gerenoveerd en krijgt een nieuwe functie binnen het recreatieconcept.

De overige gebouwen (varkensstallen) op het perceel zullen gesloopt worden, waardoor er ruimte op het perceel ontstaat. Deze ruimte wordt gebruikt voor nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen en om een kwalitatieve verbetering op het erf te realiseren.



Te slopen bebouwing



Verbeelding te slopen bebouwing

Landschappelijke inpassing

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011.

Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap. De nieuwe functies (toeristisch-recreatieve en agrarische functies) krijgen een plek op en rond het bestaande erf. Er blijft sprake van een compact erf. De nieuwe schaapskooi is zodanig gesitueerd, dat die zowel los ligt als ook onderdeel uitmaakt van het erfgebeuren. De gekozen nokrichtingen sluiten goed aan bij de locatie en dragen bij aan de herkenbaarheid van de plek als erf in het heide- en broekontginningslandschap.

Voor de ontwikkeling is een landschapsschets (pagina 8) gemaakt. De schets toont de verbetering van de natuurwaarden, landschapswaarden en omgevingskwaliteit die onlosmakelijk deel uitmaken van deze ontwikkeling. Op de percelen ten zuiden van het erf wordt ingezet op verbetering van de natuur- en landschapswaarden door de aanleg van heide en landschapselementen. Met de theetuin en de aanleg van paden over het terrein wordt aangesloten op de bestaande recreatieve paden over

de Beekdalseweg en het klompenpad. De Beekdalseweg blijft als recreatief, landschappelijk, ecologisch en cultuurhistorisch waardevolle zandweg gehandhaafd.

De volgende (landschapselementen) worden aangelegd of aangeplant:

- Versterking van het groene kader rondom de percelen, door aanplant van bomen aan de westkant ter hoogte van de poel en een bomenrij aan de noordkant;
- Aanplant van een hoogstamfruitboomgaard (24 stuks) ten westen van het erf en aanplant van een bomenrij en enkele solitaire bomen (esdoorn en es) op het erf;
- Aanleg van hagen rondom de gebouwen en moestuin (beuk) en rondom wellness (meidoorn);
- Aanplant van enkele solitaire bomen (Hollandse linde en rode beuk) bij de schaapskooi;
- De weide zelf wordt begraasd door vee, de randen worden ingezaaid met akkerrandenmengsel;
- Aanleg van paden over de wei en heide, met aansluiting op de Beekdalseweg en het klompenpad;
- Aanleg van een poel met enkele solitaire bomen (zomereik en zwarte els) halverwege de percelen;
- Aanleg van heide op het zuidelijke perceel met een groep grove dennen.

Conclusie

Het erf en de landschappelijke inpassing leiden tot een fraai erf in het heide- en broekontginningslandschap. De ontwikkeling richting recreatieve activiteiten is een goede functie op deze plek zo dicht bij de rand van de Veluwe.

De landschapsschets is uitgewerkt naar een beplantingsplan, dat als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen.



Kaartje landschappelijke inrichting (datum: 29 oktober 2019)



Kaartje landschappelijke inrichting

1.4 Compensatie

Als compensatie voor de gewenste ontwikkelingen wordt het zuidelijke gedeelte van het perceel ingericht als heidegebied. De omvang van het gebied is circa 36.600 m². Het gebied is in het verleden een heidegebied geweest en dit wordt op deze manier weer teruggebracht. Het gedeelte van het perceel dat wordt ingericht als heidegebied zal worden bestemd als natuur en wordt, net als de weide, openbaar toegankelijk.

1.5 Beoordeling bestemmingsplanwijziging

De huidige (agrarische) opbouw van het perceel zal zoveel mogelijk in stand worden gehouden bij de ontwikkeling van het recreatieve concept. Hierbij wordt een deel van de bebouwing behouden en een deel van de bebouwing in agrarische stijl herbouwd. Uitgangspunt hierbij is een compact erf.

Door het toevoegen van nieuwe natuur op het perceel wordt een extra kwaliteitsverbetering toegevoegd aan de omgeving van Otterlo. Omdat dit gedeelte van het perceel openbaar toegankelijk wordt kan het tevens worden gebruikt door passerende recreanten.

Het is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar dat er een bestemmingsplanwijziging plaatsvindt van een agrarische bestemming naar een recreatieve bestemming. De uitstraling van het agrarische erf zal intact blijven. Daarnaast leidt de bestemmingsplanwijziging, door de aanleg van natuur, tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Otterlo.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de beoogde ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Ede.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie infrastructuur en Ruimte (maart 2012)

Het Rijk heeft haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande beschrijving blijkt dat deze structuurvisie van het rijk op zodanig abstract niveau is, dat in ieder geval voor het plangebied geen concrete doelstellingen vanuit rijksniveau worden opgelegd.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (december 2011)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen rekening houden met het Barro.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Barro heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Het doel van het Barro is dat een aantal projecten die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

In het Barro zijn de volgende projecten beschreven: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Daarnaast zijn regels opgesteld ten aanzien van: Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied.

Voor het onderhavige bestemmingsplan is het Barro op deze onderdelen niet van toepassing.

2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren moeten overheden bij ruimtelijke besluiten die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een zogenaamde “ladder voor duurzame verstedelijking” doorlopen en deze motiveren¹. Het is een leidraad voor het inpassen van ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur.

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

Functies die in de jurisprudentie worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, zijn:

- accommodaties voor maatschappelijke functies zoals een school, zorgcomplex, sportfaciliteiten of een crematorium
- accommodaties voor religie zoals een kerk of moskee
- accommodaties voor cultuur zoals een museum
- accommodaties voor leisure zoals een hotel of bioscoop
- accommodaties voor recreatie

Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging is, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Tenzij de planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het voorliggende plan voorziet in een functiewisseling waarbij er geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing op het perceel plaatsvindt. Ten opzichte van de huidige situatie zal deze maximale toegestane oppervlakte afnemen. Dit betekent dat er fysiek minder bebouwing op het perceel aanwezig zal zijn.

In het plangebied is nu een niet-stedelijke functie gevestigd: een agrarisch bedrijf. Met dit bestemmingsplan verandert de aard van de aanwezige functie naar recreatie. In beginsel is dat een stedelijke functie. Daarbij kan in dit geval worden opgemerkt dat het beoogde concept zich in wezen niet laat inpassen in een stedelijk gebied omdat het houden van vee onderdeel uitmaakt van het bedrijfsconcept en in die zin dus gebonden is aan buitengebied. Daarnaast is het beoogde bedrijfsconcept in feite alleen realiseerbaar als dat binnen een landelijke setting gebeurt. Ook betreft het een relatief kleinschalig bedrijfsconcept, waarbij voor een groot deel bestaande bebouwing wordt hergebruikt. In dit licht is geen sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder is dan ook niet van toepassing.

Zelfs als het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, blijkt uit het behoefteonderzoek dat door het Bureau voor Ruimte en Vrijetijd is uitgevoerd in de gemeente Ede dat er in de gemeente behoefte is naar luxe vormen van recreatie, zoals wellness. Voor wellnessresorts geldt dat landelijk een groot aanbod bestaat. Op gemeentelijk niveau ligt dat anders. Binnen de gemeente is slecht één wellnesscentrum aanwezig, dat relatief beperkt van omvang is. Dat dit duidt op latente marktruimte wordt bevestigd door het genoemde onderzoek. Bedrijven die wellness aanbieden worden gemist. Met dit bestemmingsplan wordt dan ook voorzien in een behoefte. In het bestaande bebouwde gebied van Otterlo zijn geen locaties beschikbaar waar het beoogde bedrijfsconcept gerealiseerd kan worden.

¹ zie artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening.

2.3 Provinciaal beleidskader

2.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

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

De zeven ambities die beschreven zijn:

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

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

2.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 19 december 2018 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze wijzigingen zijn op 1 maart 2019 in werking getreden.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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

In de Omgevingsverordening zijn onderwerpen genoemd die aandacht vragen in de uitwerking en motivering van bestemmingsplannen. In dit geval is alleen de ligging in Nationaal Landschap de Veluwe relevant. Hierna wordt de relevante bepaling uit de Omgevingsverordening aangehaald, gevolgd door een toetsing daaraan.

Artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap)

1. *Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in bijlage 6 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen, niet aantasten.*
2. *In afwijking van het eerste lid zijn activiteiten die deze kernkwaliteiten aantasten alleen mogelijk als:*
 - a. *er geen reële alternatieven zijn;*
 - b. *er sprake is van redenen van groot openbaar belang;*
 - c. *compenserende maatregelen plaatsvinden ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in bijlage 6.*

Toetsing

Het plangebied ligt in deelgebied Veluwemassief van Nationaal Landschap de Veluwe. De kernkwaliteit van dat deelgebied worden hierna (samengevat) weergegeven, in combinatie met een beschrijvingen van de aantasting daarvan als gevolg van dit plan of een motivatie van de afwezigheid van die aantasting.

1. De groene long van Nederland.
Door een deel van het agrarische perceel om te vormen naar een heideterrein, in aansluiten op het aaneengesloten natuurgebied van de Veluwe, wordt de groene long van Nederland uitgebreid.
2. Stuwwal met grootschalige afwisseling van open heide, gesloten bos, uitgestrekt open stuifzand en vennen, agrarische enclaves.
Het bestemmingsplan heeft geen effect op de genoemde grootschalige afwisseling. Op lokaal niveau leidt het plan wel tot een verbetering van de afwisseling, door een deel van het perceel om te vormen tot een heideterrein.
3. Rijk aan aardkundige kwaliteiten (vooral het reliëf).
Dit bestemmingsplan leidt niet tot aanpassingen van het aanwezige reliëf.
4. Afwezigheid van oppervlaktewater met uitzondering van de vennen en enkele beken.
Afgezien van een nieuwe poel, ontstaat als gevolg van dit plan geen nieuw oppervlaktewater. De geplande poel is gesitueerd op een vanouds nat gedeelte van het perceel en sluit daarmee aan op de kenmerken van het aanwezige landschap.
5. Weinig bebouwing.
Dit bestemmingsplan leidt tot een afname van de hoeveelheid bebouwing in het plangebied. Deze kernkwaliteit wordt dan ook versterkt.
6. Karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle open essen op de flanken.
Het plangebied is geen onderdeel van een es of eng.
7. Een 'antropogene' leegte van nu met een schatkamer van cultuurwaarden van toen: landgoederen, grafheuvels, boerderijen et cetera.
Deze kernkwaliteit is niet aan de orde in het plangebied. Het plangebied betreft een jonge, heideontginning met alleen naoorlogse bebouwing.
8. Rijke variatie aan (cultuurhistorisch bepaalde) soorten bos: van zeer oude loofboscomplexen tot rechtlijnig verkaveld productiebos en recent ontwikkeld 'oerbos' met begrazers.
In het plangebied is geen bos aanwezig.
9. Rust, ruimte, donkerte.
In het plangebied is nu een bedrijfslocatie aanwezig met de menselijke activiteiten die daarbij horen. Met dit bestemmingsplan verandert voornamelijk de functie van die bedrijfslocatie, zonder dat de ruimtelijke effecten wezenlijk veranderen in de zin van rust, ruimte en donkerte. Deze kernkwaliteit wordt dan ook niet aangetast.

Concluderend leidt dit bestemmingsplan tot een verbetering van de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap de Veluwe.

2.4 Gemeentelijk beleidskader

2.4.1 Structuurvisie Buitengebied

De Structuurvisie Buitengebied Ede (2011) geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkelingen die zich in het buitengebied van Ede voordoen. De visie stelt dat in het agrarisch gebied van de gemeente Ede sprake is van een zeer sterke dynamiek. Zo neemt het aantal agrarische bedrijven in hoog tempo af. De Structuurvisie Buitengebied Ede geeft aan hoe de gemeente de kansen op ontwikkeling op elkaar kan afstemmen en in positieve zin kan oppakken, stimuleren en belemmeringen kan wegnemen. Het onderhavige bestemmingsplan betreft onder meer een actualisatie van het plan van 4 juli 1994. Bestaande rechten worden daarbij gerespecteerd en planologisch vertaald in het nieuwe bestemmingsplan.

Het onderhavige bestemmingsplan is niet in strijd met de Structuurvisie Buitengebied.

2.4.2 Programma Buitengebied

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

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

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

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

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

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

Het programma buitengebied geeft mogelijkheden voor het vestigen van recreatiebedrijven aan de rand van natuurgebied de Veluwe en in het agrarisch buitengebied. Belangrijk hierbij is dat er omgevingskwaliteit wordt toegevoegd. In het programma zijn natuur en landschap benoemd als een omgevingskwaliteit van de gemeente Ede. Door de aanleg van nieuwe natuur in de vorm van heide wordt bijgedragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit.

2.4.3 Functieveranderingsbeleid

Het beleid rond functieverandering van agrarische bedrijven naar een andere functie vindt zijn grondslag in de regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008). April 2017 is het nieuwe regionale functieveranderingsbeleid door de gemeenteraad aangenomen, genaamd 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016'.

Het huidige plan verhoudt zich niet één op één met het geldende functieveranderingsbeleid vanwege het grote oppervlakte aan agrarische bebouwing dat behouden blijft. In lijn met dit beleid neemt de hoeveelheid bebouwing (bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning) op het perceel in de nieuwe situatie (circa 2.177 m²) wel af ten opzichte van de bestaande situatie (circa 2.298 m²). Vanuit toeristisch recreatief gezien betreft het hier daarnaast een aantrekkelijke ontwikkeling die past binnen de 'Visie recreatie en toerisme Gemeente Ede'. In het toeristisch en recreatief belang is ervoor gekozen om medewerking te verlenen aan deze bestemmingsplanwijziging.

2.4.4 Visie recreatie en toerisme

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

Het onderhavige bestemmingsplan sluit aan bij deze visie op onderstaande punten.

- **Locatie en ligging**

De locatie van het initiatief is in Otterlo, een belangrijke toeristische concentratie in de gemeente Ede met veel potentie en ambitie. Het plan sluit goed aan bij het aanwezige toeristische cluster en voegt tegelijkertijd een waardevol nieuw en onderscheidend concept toe aan het bestaande verblijfs- en dagrecreatieaanbod in Otterlo en de rest van de gemeente. De ligging in het buitengebied en combinatie van agrarische en toeristische activiteiten, past bij de ambitie van een aantrekkelijk, vitaal en leefbaar buitengebied en het aanbieden van 'toeristische activiteiten bij de boer'.

- **Veluws stamkapitaal**

Het initiatief voor Heidehoeve de Bosrand wil recreanten een bijzondere beleving bieden met een mix van agrarische en toeristisch-recreatieve activiteiten. Tegelijkertijd wordt ingezet op verbetering van natuur- en landschapswaarden en omgevingskwaliteit. Dit uitgangspunt sluit aan bij de inzet op beleving van het Veluws stamkapitaal (natuur, landschap, cultuur, erfgoed), zoals verwoord in de Visie Recreatie en Toerisme Veluwe 2017-2022.

- **Nieuwe doelgroepen**

Het aanspreken van doelgroepen in het hogere segment, waar dit initiatief op toeziet, past bij de ambitie van de gemeente Ede om nieuwe/ andere doelgroepen naar de gemeente te trekken. Hierbij wordt specifiek ingezet op meer aanbod voor eigen inwoners en doelgroepen die onder andere zoeken naar luxe en comfort, ontspanning en inspanning, bijzondere ervaringen en inspiratie. De wellnessactiviteiten in een groene landelijke omgeving sluiten hier naadloos bij aan.

Ook het aanspreken van de zakelijke markt en het aantrekken van meer zakelijke gezelschappen is een ambitie die nadrukkelijk vermeld staat in deze visie. Het concept draagt bij aan een breder aanbod voor de zakelijke markt. Door de aanwezige moestuin en boomgaard en de productie van streekproducten haakt het daarnaast aan bij het thema Food, waar door de gemeente Ede ook voor de toeristische markt op ingezet wordt.

- **Versterking routenetwerken**

In de Visie op Recreatie en Toerisme Veluwe 2017-2022 wordt het streven verwoord om te komen tot een hoogwaardig routenetwerk voor fietsers, wandelaars en ruiters. Routes bieden kansen voor ondernemenden om daarop in te spelen en bij te dragen aan het aantrekkelijk laten zijn van het buitengebied als recreatief gebied. Door de ligging van Heidehoeve de Bosrand aan de routes en hiervan gebruik te maken, kan de beleving van de recreanten versterkt worden. Zij kunnen hier een pauze inlassen, genieten van de rust, de natuur, het boerenleven en van zelf geproduceerde streekproducten. Ook overnachten langs de route behoort hier tot de mogelijkheden, waardoor meerdaagse route-arrangementen te realiseren zijn. Dit voegt waarde toe aan de routenetwerken die wij ontwikkelen.

Hoofdstuk 3 Toetsing sectorale regelgeving

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

3.1 Milieu

Algemeen

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

Ook de Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

Verder is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht onlangs gewijzigd naar aanleiding van het wetsvoorstel ‘plattelandswoning’. De publicatie van deze wetswijziging heeft plaatsgevonden op 23 oktober 2012 en is op 1 januari 2013 in werking getreden. De wetswijziging is er op gericht dat het wenselijk is om in algemene zin de planologische status van gronden en opstallen, en niet langer het feitelijke gebruik daarvan, bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming van die gronden en opstallen, en dat het daarnaast wenselijk is de positie van agrarische bedrijfswoningen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet geurhinder en veehouderij aan te passen teneinde de vitaliteit van het platteland te verhogen zonder de bedrijfsvoering van omliggende agrarische ondernemingen onnodig te beperken. Op basis van deze wet kan de gemeente de bewoning van voormalige agrarische bedrijfswoningen door niet-agrariërs toestaan en reguleren.

Toetsing plan

De zonering van dit plan is akkoord. Op het naastgelegen perceel is ook een recreatiebedrijf (‘het Mussennest’) gevestigd. Het gaat op deze percelen om dezelfde functies en deze worden niet gezoned ten opzichte van elkaar. Een melding activiteitenbesluit is vereist, voor zowel het veehouderijdeel als de wellness en horeca.

3.2 Archeologie

Algemeen

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

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

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

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.²

Toetsing plan

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een lage integrale cultuurhistorische betekenis.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied.



Afbeelding: Plangebied op de CHW, kaartblad archeologie

²Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

Conclusie archeologie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van de functiewisseling. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de lage archeologische verwachting en de lage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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

3.3 Cultuurhistorie

Beleidskader

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het noordelijk gedeelte van het bestemmingsplangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

“Het aanwezige erfgoed is een weerslag van de plaatselijke historische ontwikkeling en als zodanig onderdeel van het cultuurlandschap van Ede. Het gebied draagt bij aan de lokale identiteit, maar de samenhang is op onderdelen vertroebeld. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren. Bij deze transformatie dient een basiszorgvuldigheid te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied.”

Voor het zuidelijk gedeelte van het bestemmingsplangebied geldt op grond van de ligging binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4 de volgende beleidsstrategie:

“Als onderdeel van de historische leefomgeving heeft het gebied op dit moment weinig waarde. Het historische karakter is grotendeels verstoord. Er is geen sprake van uitgesproken cultuurhistorische waarde of zeldzaamheid. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren of cultuurhistorische waarden te (re)construeren. Daarbij is aandacht voor de historische kenmerken van het gebied gewenst.”



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst)
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis

Ligging van het plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart (rode cirkel)

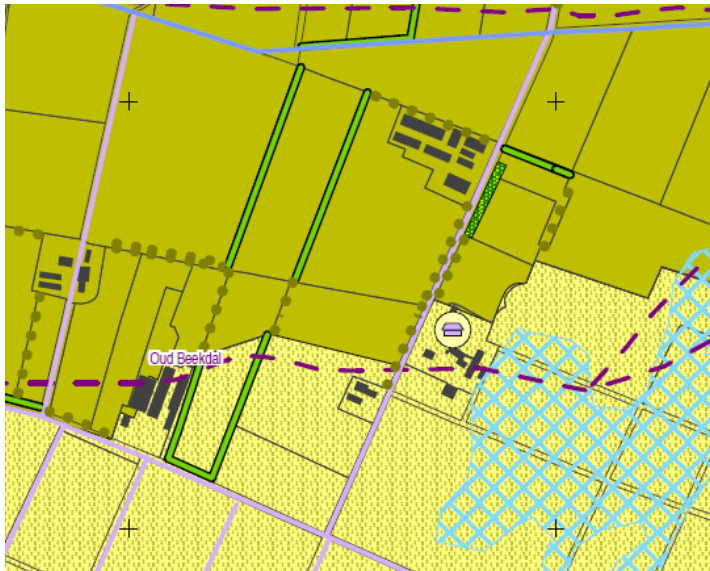
Historisch-ruimtelijke ontwikkeling

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de dorpskern Otterlo en maakt onderdeel uit van het Eschoter Veld. Dit voormalige natte heidegebied behoorde van oudsher bij het buurtschap Eschoten. In het gebied lopen enkele waterlopen, die aan het begin van de negentiende eeuw werden gegraven ten behoeve van de afwatering van de natte heidegronden. De kaarsrechte waterlopen sluiten ten westen van de Damakkerweg aan op de kronkelende Valkse Beek.

Het plangebied bestaat uit een agrarisch kavel, dat in de negentiende eeuw tot stand kwam. Midden door het perceel loopt één van de gegraven waterlopen in oost-west richting. Uit historische kaarten blijkt dat de gronden ten noorden van de waterloop in de negentiende eeuw reeds in gebruik waren als weidegrond. Het zuidelijk gedeelte van het plangebied bestond tot het midden van de twintigste eeuw uit heidegrond. Aan het begin van de jaren vijftig werd aan de noordzijde van het plangebied hoeve “De Bosrand” gebouwd. In de daarop volgende decennia zijn op het erf meerdere agrarische bijgebouwen gerealiseerd. In de jaren zeventig van de vorige eeuw is de woning Beekdalseweg 4 gebouwd.

Cultuurhistorische waarden

Binnen het plangebied bevinden zich geen gebouwen of objecten die beschermd zijn als rijksmonument of gemeentelijk monument. Direct ten oosten van het plangebied staat de daggelderswoning “t Mussschennest” (Beekdalseweg 1), die beschermd is als gemeentelijk monument. Blijkens de deelkaart ‘Cultuurlandschap en historische landschapselementen’ van de Cultuurhistorische Waardenkaart zijn de Beekdalseweg en Roekelse Bosweg wegen die tussen 1832 en 1940 zijn aangelegd. Op de westgrens van het plangebied liggen wallen die omstreeks 1900 al aanwezig waren. De historische groenstructuren aan de noord-, oost- en westzijde zijn cultuurhistorisch waardevol. Tot slot is op de deelkaart ‘Cultuurlandschap en historische landschapselementen’ het tracé van een verdwenen weg weergegeven.



Fragment deelkaart ‘Cultuurlandschap en historische landschapselementen’. In en nabij het plangebied komen de volgende historische landschapselementen voor: oude weg (paarse lijn), tracé van een verdwenen weg (paarse streepjeslijn), wal (groene lijn) en historische groenstructuur (groene bolletjeslijn).

Conclusie

Het planvoornemen voorziet in een functiewisselen en herinrichting van het agrarisch erf. De wederopbouwboerderij blijft daarbij gehandhaafd, hetgeen vanuit cultuurhistorisch perspectief als positief wordt beoordeeld. De groene inrichting met een hoogstamfruitboomgaard, moes- en bloementuin en theetuin versterkt het groene karakter van het erf. De landschappelijke inrichting van het overig gedeelte van het perceel sluit aan bij de historisch-ruimtelijke inrichting die het gebied in het recente verleden had. Daarnaast blijven de historische landschapselementen langs de randen van het perceel gehandhaafd. Gelet op de cultuurhistorische beleidsstrategie die van toepassing is voor het plangebied bestaan er geen bezwaren tegen het planvoornemen.

3.4 Ecologie

Algemeen

Wet natuurbescherming

Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming inwerking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

De Wet natuurbescherming is gericht op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt grotendeels bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- nationaal beschermde soorten (artikel 3.10).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

Het is krachtens de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat.

Gelderse Natuurnetwerk (GNN)

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Gelderse Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale omgevingsvisie en -verordeningen. Het GNN bestaat uit twee onderdelen: het GNN en de Groene Ontwikkelingszone (GO).

Toetsing plan

Voor het plan is een quickscan ecologie uitgevoerd er is daarnaast een natuurinclusief ontwerp opgesteld waarbij een groot deel van het agrarische perceel wordt omgezet in natuur (zie afbeelding kaartje landschappelijke inpassing). Hieronder zal per onderdeel Wnb worden toegelicht wat de resultaten en conclusies zijn van het natuuronderzoek

Gebiedsbescherming

Het zuidgrens van het perceel grenst aan Natura 2000 gebied Veluwe. De stallen liggen op een afstand van 120m of meer ten opzichte van het Natura 2000 gebied Veluwe.

Diverse habitats en soorten van de Veluwe zijn beschermd, zoals enkele bos- en heidetypen. Specifieke bescherming is er voor o.a. het vliegend hert, gevlekte witsnuitlibel en kamsalamander. Specifieke bescherming is er voor diverse vogelsoorten (o.a. zwarte specht, draaihal, nachtzwaluw, roodborsttapuit, ijsvogel), amfibieën (o.a. kamsalamander), meervleermuis en vliegend hert. Geen van deze soorten is in het plangebied aangetroffen of te verwachten. Er verdwijnt door realisatie van de plannen ook geen leefgebied voor deze soorten. Het aangrenzende bos betreft met zekerheid geen beschermd habitatype.

In de nieuwe situatie ontstaat door het aanleggen van een poel wellicht nieuw foerageergebied voor de ijsvogel. Nieuw broedgebied is niet waarschijnlijk. Het vliegend hert is afhankelijk van oude eikenbossen en gevarieerde houtwallen en bosranden en is gevoelig voor oppervlakteverlies. De larven hebben dood en rottend hout nodig als voedsel, waar ze meerdere jaren in verblijven. In het plangebied is geen geschikt biotoop aanwezig. Wel in de omliggende gebieden. Nu er door het plan geen oppervlakteverlies aan leefgebied plaatsvindt, zijn er geen negatieve effecten te verwachten voor het vliegend hert.

Door de geheel groene inpassing van de recreatie, met het zwaartepunt op het noordelijke deel van het terrein zijn effecten als verstoring, geluid, lichtemissies e.d. op Natura2000 gebied ten opzichte van de bestaande situatie minimaal. Er treedt geen wezenlijke verslechtering op t.o.v. de bestaande situatie.

De Veluwe heeft diverse habitats welke gevoelig zijn voor verzuring. Belangrijkste effect voor Natura 2000 gebied Veluwe betreft daarmee de stikstofdepositie van de resterende veebezetting en het aan- en afrijdend verkeer. Ook zal tijdens de realisatie van het plan (de aanlegfase) sprake zijn van stikstofdepositie door de inzet van bouwmachines, de afvoer van sloopafval, de aanvoer van bouwmaterialen en overig aan- en afrijdend verkeer. Met behulp van het

rekenprogramma Aerius (AERIUS Calculator 2019A) is een berekening gemaakt van de te verwachten stikstofdepositie, zowel van de aanlegfase als van de gebruiksfase. Daarbij is een vergelijking gemaakt met de bestaande situatie (zoals vergund en aanwezig op basis van de landbouwtelling 2013) en de nieuwe situatie, nader te onderscheiden in de aanlegfase en de gebruiksfase. Uit deze vergelijking blijkt dat, per saldo en bij beide fases, sprake is van een afname van de stikstofdepositie als gevolg van de activiteiten op het perceel. Negatieve effecten op Natura 2000 gebied de Veluwe zijn dan ook op voorhand uitgesloten. Het plan is inpasbaar gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor het Natura 2000-gebied en leidt daarvoor zelfs tot een verbetering. Daarmee is een passende beoordeling dan ook niet nodig.

Omdat de bedrijfsvoering op het perceel wijzigt, is daarvoor wel een nieuwe vergunning nodig op grond van de Wet natuurbescherming. Het PAS biedt geen basis meer voor die vergunningverlening, als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 over het PAS (Programmatische Aanpak Stikstof). Als gevolg van die uitspraak is intern en extern salderen wel weer mogelijk geworden. Voor onderhavig plan is sprake van interne saldering. Zowel in de gebruiks- als aanlegfase zijn significant negatieve effecten door stikstofdepositie uitgesloten. Het project leidt juist tot een forse afname van stikstofdepositie. Het project is daarmee vergunbaar voor de Wnb (zie bijlage 1: Quicksan natuur Beekdalseweg 2 Otterlo, 15 april 2020). Middels een ontwerpbesluit (d.d. 29 april 2020) heeft de Provincie Gelderland kenbaar gemaakt om deze vergunning te verlenen.

GNN/GO

Het plangebied ligt buiten maar grenst wel aan het GNN. De zuidoostgrens van het perceel grenst aan de GO. Het betreft een klein deel van het vrij grote gebied GO 118 Driesprong-Lunteren. Ontwikkelingsdoelen voor de GO hier zijn o.a. ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden, heide en schrale graslanden en de ontwikkeling van biotopen voor reptielen en amfibieën. Hoewel het plan buiten de begrenzing ligt sluit de geplande ontwikkeling van heide op het zuidelijk deel en de aanleg van een poel wel mooi op deze doelen aan. Planrealisatie heeft geen negatieve effecten op de natuurwaarden van deze gebieden. Verder onderzoek wordt niet nodig geacht.

Soortenbescherming

Er zijn geen beschermde soorten gevonden, behoudens nesten van de huismus. Huismusnesten zijn jaarrond beschermd. Specifiek is gezocht naar aanwijzingen voor verblijfplaatsen van steenuil en kerkuil. Deze zijn niet gevonden in de te slopen opstallen. Ook is gekeken naar mogelijke vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. De gebouwen zijn hiervoor niet erg geschikt (geen geschikte openingen, te laag of juist te veel tochtgaten).

Uit de uitgebreide quickscan bleek dat er in totaal vier nesten van de huismus aanwezig zijn rond de dakkapellen van de boerderij. Boven de overige goten van de boerderij zijn geen nesten gevonden. De recreatiewoning is een aantal jaar geleden voorzien van vogelschroot. In de overige opstallen en gevels zijn geen aanwijzingen voor verblijfplaatsen gevonden.

Op basis van het onderzoek is een aantal conclusies te trekken:

- In de te slopen opstallen Beekdalseweg 2 Otterlo zijn geen beschermde soorten aangetroffen.
- In de boerderij zijn vier nestplaatsen van de huismus aanwezig in/rond de beide dakkapellen.

Bij de dakrenovatie (verwijderen asbest en isoleren dakvlak) verdwijnen de nesten.

Omdat er bij de renovatie beschermde nestplaatsen worden vernietigd, vindt wel overtreding plaats van de verbodsbepalingen van art. 3.1 Wet natuurbescherming. Er is dan ook een ontheffing nodig van de provincie Gelderland. Deze ontheffing is aangevraagd en op 29 januari 2020 verleend door gedeputeerde staten van Gelderland. In de ontheffing zijn diverse mitigerende maatregelen opgenomen.

Ook is in het kader van de ontheffingsaanvraag nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn verwerkt in de quickscan. Op basis van de waarnemingen en de relatieve ongeschiktheid van de locatie voor vleermuizen, is met zekerheid te stellen dat er geen verblijfplaatsen voor vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn.

Houtopstanden

Er worden in het plangebied geen bomen gekapt die vallen onder het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming. Het onderdeel houtopstanden is daarom niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

3.5 Water

Algemeen

Watertoets

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Doorgaans vraagt de gemeente de watertoets namens zichzelf, een particulier of ondernemer aan bij de 'waterbeheerder'. Dat is in dit geval Waterschap Vallei en Veluwe.

Waterwet (Ww)

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van B&W zorg voor:

1. De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover de perceeleigenaar dit water zelf niet kan verwerken (art. 3.5 lid 1).
2. Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
3. Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelig gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen.

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022, Verbindend water. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei & Eem. De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Gemeentelijk rioleringsplan worden beschreven zijn:

- We streven naar een duurzame en gezonde stad
- We blijven gebruikt water hygiënisch verantwoord verwerken
- We houden schoon water schoon
- We hanteren de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- We gebruiken regenwater waar het valt
- We benutten de inrichting van de openbare ruimte
- We gebruiken water om de herkenbaarheid van woonmilieus te versterken

Hemelwaterbeleid

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "*In de weer met neerslag*" d.d. 6 maart 2007 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden.

- foutieve afkoppeling zichtbaar (voorkoming bodemvervuiling)
- bewustwording burger
- verbeteren kwaliteit leefomgeving

Grondwatervisie

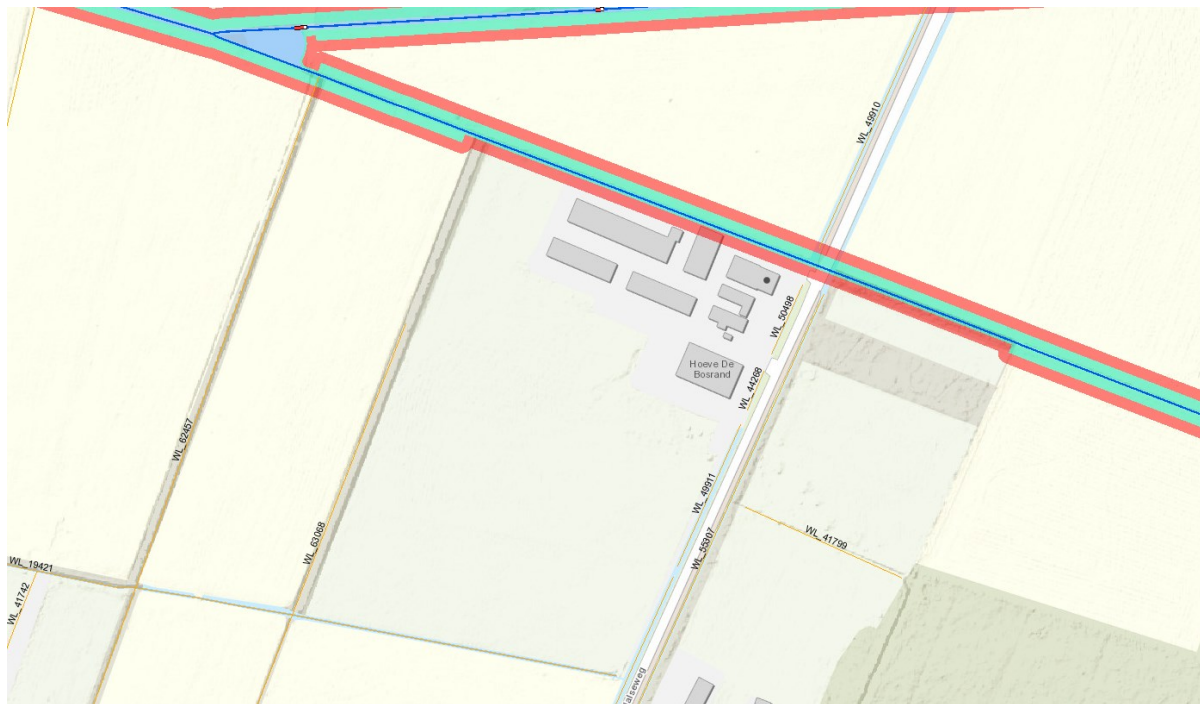
De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand.

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.

Toetsing plan

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneel.

Aan de noordzijde van het plan ligt een A-watgang met beschermingszone, die op de Legger van het waterschap is opgenomen. Rondom het perceel liggen verder C-watgangen.



Figuur A-watgang (blauw) en C-watgangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

In het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen dat langs de A-watgang aan de zijde van het plan knotwilgen worden aangeplant. Omdat de knotwilgen binnen de beschermingszone komen te staan, is advies gevraagd aan het waterschap. Vanuit het waterschap is het planten van de knotwilgen geen probleem, mits deze minimaal één meter van de insteek van de watgang komen te staan.

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten. Nieuwe bebouwing op het perceel moet het huishoudelijk afvalwater hiervan ook op de drukriolering afvoeren. Indien bedrijfsmatig afvalwater wordt afgevoerd dienen hierover nadere afspraken te worden gemaakt met de rioolbeheerder van de gemeente Ede. Bij de ontwikkeling van het plan gaat de afvoer van huishoudelijk afvalwater toenemen.

Het gaat om afvoer vanaf:

- Vakantieappartementen met 11 kamers.
- Familieboerderij/groepsaccommodatie voor 16 personen met 1 keuken, 4 toiletten en 9 badkamers.
- Wellnessruimte met sauna en 2 toiletten.
- 3 gastenverblijven/recreatiewoningen.
- Multifunctionele ruimte in koeienschuur met 1 keuken en 2 toiletten.

Hiervoor moet de pompunit bij het perceel worden aangepast. Dit houdt in het vergroten van de bufferkelder en het dubbelpomps uitvoeren van de unit met intelligentere besturing met telemetrie.

Het regenwater mag niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watgangen. Er wordt geen extra verharding aangelegd in het kader van dit plan. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

3.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

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

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

Toetsing plan

De ontwikkeling leidt tot een verbetering van de lokale luchtkwaliteit aangezien de agrarische activiteiten grotendeels worden gestaakt en de nieuwe functies een veel kleiner effect op de luchtkwaliteit hebben. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

3.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom zones ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Ongevallen met gevaarlijke stoffen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- bedrijven;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Toetsing plan

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. In het plangebied worden geen nieuwe functies toegestaan waarvoor externe veiligheid van belang is.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

3.8 Geluidhinder (Wet geluidhinder, verkeerslawaaï)

Algemeen

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

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

Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe te realiseren woningen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan.

Toetsing plan

Met voorliggend plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd of wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

3.9 Verkeer

Algemeen

Het gemeentelijke beleid dat van belang is voor dit plangebied is verwoord in de onderstaande nota's.

Gemeentelijk beleid Verkeers- en Vervoersplan

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 februari 20014. Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd en verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd. In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

Parkeerbeleidsplan

In december 2007 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede (maart 2016) is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. 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 toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de Nota parkeernormering

Fietsbeleid

In het GVVP is tevens aandacht voor de fiets. In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Het actieprogramma heeft utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

Zandwegen

Ook aan de nota Zandwegen wordt getoetst. In principe worden er geen zandwegen verhard.

Toename intensiteit

Bij een uitbreiding of functieverandering van bedrijven zal ook rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken met name op het gebied van onderhoud maar ook op het gebied van veiligheid voor de overige weggebruikers. Zo zullen wegen mogelijk verzaagd en/of verbreed moeten worden op kosten van de aanvrager.

Conclusie

Verkeerskundig is dit plan akkoord. Het plan zal een geringe toename aan verkeer geven op de Beekdalseweg. De Beekdalseweg is een zandweg en zal dat ook blijven. Deze weg gaat niet verhard worden, ook niet als de recreatieve functie van de bebouwing toeneemt. Ook het onderhoud van de weg zal niet toenemen.

3.10 Bodem

Algemeen

Bij een bestemmingsplanwijziging is er de plicht te onderzoeken of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Een belangrijk instrument wat de gemeente Ede hierbij hanteert is de bodemkwaliteitskaart.

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Met de Bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. Deze kaart is vastgesteld door het college van B & W op 12 juli 2018. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

In Ede kan er in veel gevallen gebruik worden gemaakt van een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat het college van Burgemeester en Wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning 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 bodemonderzoek (op basis van historische gegevens) is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten. Ook als de gewenste activiteiten niet 'gevoelig' zijn kan vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend.

Wanneer een dergelijke vrijstelling wordt verleend blijft er wel altijd een risico dat er toch vervuiling in de bodem aanwezig is. Dit risico ligt bij de initiatiefnemer van het plan.

Toetsing plan

In verband met de herontwikkeling van agrarisch naar recreatie is een verkennend bodem- en asbestonderzoek (Hunneman Milieu Advies bv, kenmerk 190046/dh/sh, 21 maart 2019) uitgevoerd.

Zintuiglijk zijn in de bodem lokaal puinsporen waargenomen. Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank(s), zijn geen oliecomponenten waargenomen. Tijdens het veldwerk is in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Analytisch is in één van de bovengrondmonsters koper licht verhoogd gemeten; in een ander bovengrondmengmonster is olie licht verhoogd gemeten. In alle overige boven- en ondergrond-mengmonsters zijn geen van de onderzochte stoffen boven de achtergrondwaarde aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten met koper en chroom en bij 1 peilbuis is een licht tot matig verhoogd gehalte koper gemeten. Dergelijke gehalten komen binnen de gemeente Ede vaker voor en hebben zeer waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong.

Asbest

In de actuele contactzone, ter plaatse van de "drupzone" binnen RE-01 t/m RE-03, is 94, 62 en 85 mg/kg d.s. aan gewogen asbest aangetoond. Daarnaast zijn er in de fractie <0,5 mm in RE 1 t/m RE3 53, 50 en 50 vrije vezels aangetroffen. Op het overige terrein zijn geen tot licht verhoogde gehalten aan asbest aangetoond (ruim beneden de ½ interventiewaarde). De gewogen gehalten overschrijden de ½ interventiewaarde

Conclusie

Formeel dient bij een asbestgehalte groter dan de helft van de interventiewaarde (100 mg/kg.ds) een nader onderzoek asbest te worden uitgevoerd. Het adviesbureau adviseert om de aangetroffen asbestverontreiniging, voorafgaand aan de sanering van de asbesthoudende dakbedekking, ter plaatse van RE-01 t/m RE-03, onder milieukundige begeleiding te verwijderen. En om de vrijkomende grond ter verwerking af te voeren. Hiervoor dient, voorafgaand aan de uitvoering, een plan van aanpak te worden ingediend bij het bevoegd gezag, de Gemeente Ede.

Aangezien het gaat om een verontreiniging in de contactlaag wordt een niet noodzakelijk geacht. Formeel is geen sprake van een geval, daarom kan worden volstaan met een plan van aanpak richting OddV. De kosten van een dergelijke sanering zijn, gezien de beperkte hoeveelheid grond, geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

3.11 Brandweer

Algemeen

In de *Wet veiligheidsregio's*, met het daarbij horende *Besluit veiligheidsregio's*, worden eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is.

In de *Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid*, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen. Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het *Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan* hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

Toetsing plan

Bereikbaarheid

Voor wat betreft de bereikbaarheid wordt voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Wij zien daarom geen aanleiding om hieraan aanvullende voorwaarden te stellen.

Opkomsttijd

In de *Wet veiligheidsregio's* worden eisen gesteld aan de opkomsttijden van de brandweer. Deze zijn als norm vastgelegd in het bijbehorende Besluit. De opkomsttijd is de totale tijd die verstrijkt vanaf het moment dat de brandweer gealarmeerd wordt tot het moment dat de brandweer bij het betreffende adres arriveert. De maximale opkomsttijd is gerelateerd aan de gebruiksfunctie.

De opkomstnorm voor een standaardfunctie is maximaal 8 minuten.

De werkelijke opkomsttijd voor Beekdalseweg 2 Otterlo bedraagt <8 minuten.

De werkelijke opkomsttijd van de brandweer valt in dit geval binnen de norm zoals die in het Besluit veiligheidsregio's is vastgelegd. Daarom zijn er geen aanvullende voorwaarden noodzakelijk.

Bluswatervoorziening

Voor een adequate brandbestrijding dient de brandweer tijdig over voldoende bluswater te kunnen beschikken. Ook hiervoor zijn voorwaarden gesteld.

Primair

Voor dit plan betekent dat, dat het brandweervoertuig de hoofdtoegang tot maximaal 100 meter moet kunnen naderen (opstelplaats).

Vervolgens dient de brandweer binnen een afstand van maximaal 100 meter vanaf de opstelplaats over een primaire bluswatervoorziening (brandkraan) met een capaciteit van minimaal 60 m³ per uur te kunnen beschikken.

In dit plan bevindt de dichtstbijzijnde primaire bluswatervoorziening, in de vorm van een ondergrondse brandkraan met een capaciteit van 60 m³ per uur, zich op een afstand van 250 meter.

De primaire bluswatervoorziening voldoet niet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Om die reden zijn er aanvullende voorwaarden nodig.

Gezien de aard en de omvang van het perceel en de bebouwing is het noodzakelijk dat de brandweer, naast een primaire bluswatervoorziening, de beschikking heeft over een secundaire bluswatervoorziening (bijvoorbeeld: een blusvijver, bluswaterriool of geboorde put) binnen een afstand van maximaal 100 meter.

De bluswatervoorziening moet voldoen aan de volgende kenmerken:

- Voorziet in een waterlevering die voldoende is en te allen tijde beschikbaar. Voldoende betekent een minimale capaciteit van 90 m³ per uur gedurende een onafgebroken levertijd van 4 uur.
- Biedt de mogelijkheid om binnen 15 minuten na aankomst water op de brandhaard te hebben.

- De afstand tot de verst gelegen bebouwing op het perceel bedraagt maximaal 100 meter. Dit in verband met de standaard bepakking van een brandweervoertuig.

Bij het uitvoeren van het plan zal met deze randvoorwaarden rekening worden gehouden.

Externe Veiligheid

In het kader van Externe Veiligheid hebben wij getoetst of het plan op zich zelf een risicobron vormt voor de omgeving of dat er in de omgeving risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plan. Dit blijkt niet het geval. Ten aanzien van Externe Veiligheid zijn dan ook geen nadere voorwaarden van toepassing.

Hoofdstuk 4 Juridische opzet

4.1 Algemeen

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

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

4.2 Hoofdopzet

4.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. Binnen een bestemming zijn nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens en figuren).

4.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 t/m 5) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 6 t/m 11) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 12 en 13) bevat de overgangs- en slotregels.

4.2.3 Bestemmingen

Binnen het plangebied is een drietal bestemmingen opgenomen.

- Binnen de bestemming 'recreatie' in dit bestemmingsplan worden diverse functieaanduidingen opgenomen die het mogelijk maken om een wellnessconcept te realiseren op het perceel. De functieaanduidingen die onder de bestemming recreatie worden opgenomen zijn: wellness, specifieke vorm van recreatie - agrarisch nevenactiviteit, specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie, specifieke vorm van recreatie - vakantie appartementen, recreatiewoning, horeca tot en met categorie 1, opslag en silo.
- Binnen de bestemming 'agrarisch' in dit bestemmingsplan is geen bebouwing toegestaan.
- Binnen de bestemming 'natuur' in dit bestemmingsplan is geen bebouwing toegestaan.

De functieaanduiding agrarische nevenactiviteit ziet toe op het hobbymatig houden van vee en draagt bij aan de agrarische uitstraling dit recreatieve concept. De omvang van het te houden vee is onderschikt en versterkt het Veluwe karakter op het erf.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties en andere overheden, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bij een bestemmingsplanwijziging een exploitatieplan moet worden vastgesteld indien er sprake is van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant etc.) verhalen op de initiatiefnemer.

De bouw van een wellnesscentrum is aangewezen als bouwplan waarvoor tegelijkertijd met deze bestemmingsplanwijziging een exploitatieplan moet worden vastgesteld (artikel 6.2.1, sub b Besluit ruimtelijke ordening). Is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het bepalen van een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden, het bepalen van een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en het stellen van eisen en regels met betrekking tot de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte niet noodzakelijk, dan kan de gemeente afzien van het vaststellen van het exploitatieplan (artikel 6.12, lid 2 Wro).

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. Voor de gemeente zijn geen kosten te verwachten. Wel verzorgt de gemeente de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. Deze ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening en een anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.1 Bro heeft er vooroverleg plaats gevonden met de provincie, en het waterschap. Ook is er advies gevraagd aan Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM). Deze instanties zien geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Voor de ter inzage legging van het bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer een buurtoverleg georganiseerd. Dit overleg is goed ontvangen door de buurt.

Hoofdstuk 6 Handhaving

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de regels van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd.

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 omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;

- via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
- via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld de overtreding is in strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.