

Toelichting



Bestemmingsplan Otterlo, Houtkampweg 7-9

Maart 2022
Versie: Vaststelling
NL.IMRO.0228.BP2020AGBG0016-0301

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing	4
1.3. Geldend bestemmingsplan	5
1.4. Leeswijzer	6
2. HET PLAN	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Nieuwe situatie	8
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	18
4.1 Inleiding	18
4.2 Milieueffectrapportage	18
4.3 Milieuzonering	18
4.4 Ecologie/natuur	18
4.5 Water	20
4.6 Bodem	22
4.7 Archeologie	22
4.8 Cultuurhistorie	24
4.9 Verkeer en parkeren	28
4.10 Geluid (Wegverkeerslawaai/Wet geluidhinder)	28
4.11 Luchtkwaliteit	29
4.12 Externe veiligheid	29
4.13 Brandveiligheid	30

4.14 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen	31
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
5.1 Kostenverhaal.....	32
5.2 Financiële haalbaarheid	32
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	33
6.1 Inleiding	33
6.2 Inleidende bepalingen	33
6.3 Bestemmingsbepalingen	33
6.4 Algemene regels.....	34
6.5 Overgangs- en slotbepalingen	34
7. HANDHAVING	35
7.1 Handhaving in 3 fasen.....	35
7.2 Handhavingsprocedure	35
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	36
8.1 Vooroverleg	36
8.2 Omgevingsdialoog.....	36
8.3 Zienswijzen.....	36
BIJLAGEN	37

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

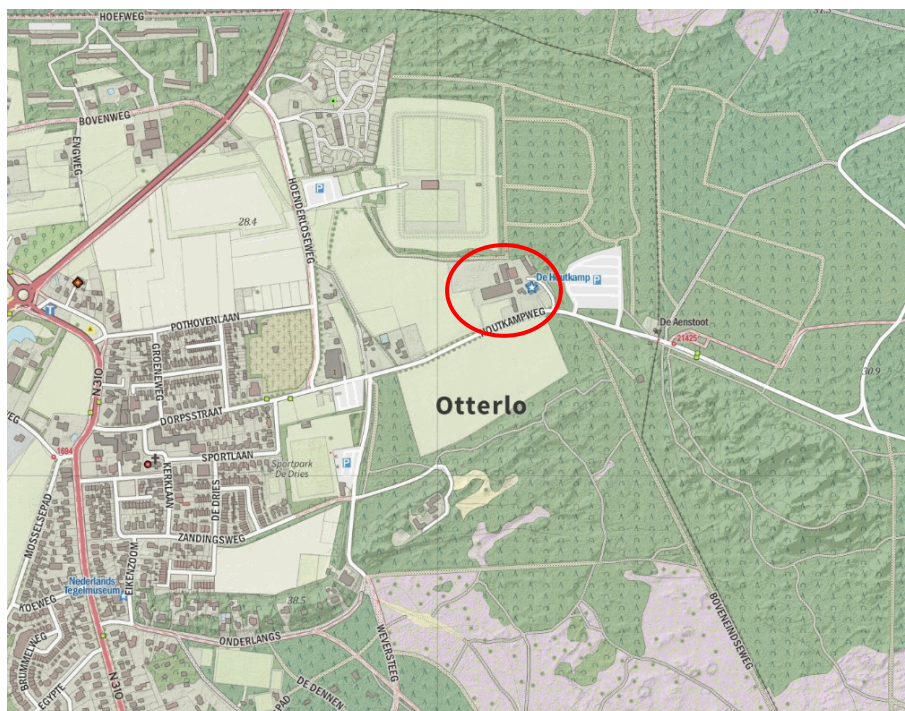
Op Houtkampweg 7-9 in Otterlo is een veehouderij gevestigd. Naast de veehouderij is de locatie ook deels in gebruik voor recreatie. De recreatieve activiteiten betreffen onder andere een Bed & Breakfast, een groepsaccommodatie en verhuur van de herenboerderij. In het huidige concept maken de gasten tijdens hun verblijf kennis met het agrarisch bedrijf en de dieren. De agrarische setting staat centraal bij een verblijf op de boerderij 'De Houtkamp'.

Bij de eigenaren is de wens ontstaan om te stoppen met de agrarische tak van de bedrijfsvoering als hoofdactiviteit en zich geheel toe te leggen op de recreatieve functie. Het agrarische karakter van het erf blijft wel behouden omdat dit de recreatieve tak versterkt. Gasten kunnen op deze manier recreëren op een veelzijdig en levendig boerenerf. Daarom wordt in de toekomst ook op bescheiden schaal vee en andere dieren gehouden. Dit sluit ook goed aan op de uitstraling van het Veluwe boerenerf. Daarnaast wordt de huidige koeienstal omgebouwd tot stallingsruimte voor paarden. Gasten die eigen paard(en) willen meenemen tijdens hun verblijf kunnen deze dan in die stallingsruimte stallen. Per saldo wordt een beperkte hoeveelheid van de bestaande oppervlakte bebouwing gesloopt.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Naast het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Recreatie' gaat de bestemmingswijziging gepaard met een verbeterde inpassing van het erf. Voor de beoogde herontwikkeling is daarom in overleg met de gemeente Ede een (landschappelijk) inpassingsplan gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied bestaat uit het huidige agrarisch bouwperceel en is gelegen in het buitengebied ten oosten van Otterlo, aan de rand van Nationaal Park De Hoge Veluwe. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap Veluwe en wordt omringd door de Houtkampweg (zuidzijde), agrarisch gebied (westzijde) en bosgebied (oost- en noordzijde). Het omliggende bosgebied maakt onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk en Natura 2000-gebied Veluwe.



Afbeelding 1.1: Indicatieve ligging plangebied

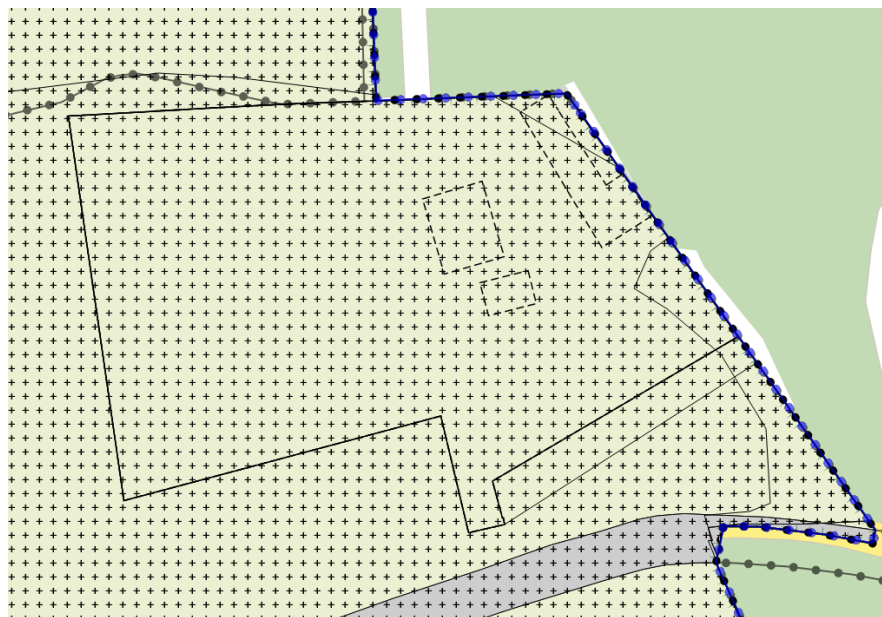
In de huidige situatie bevinden zich een monumentale boerderij en diverse (voormalige) agrarische opstallen op het perceel. Een deel hiervan wordt gebruikt ten behoeve van recreatie.



Afbeelding 1.2: Globale begrenzing plangebied

1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 4 oktober 2012. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch' met de nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot' en nadere bouwaanduiding 'monument'. Tevens liggen de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde' op het plangebied. Aan de oostzijde zijn twee delen van het plangebied voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Ecologische Hoofdstructuur'. Tot slot zijn drie gebouwen voorzien van een functieaanduiding 'recreatie'.



Afbeelding 1.4: Uitsnede geldend bestemmingsplan

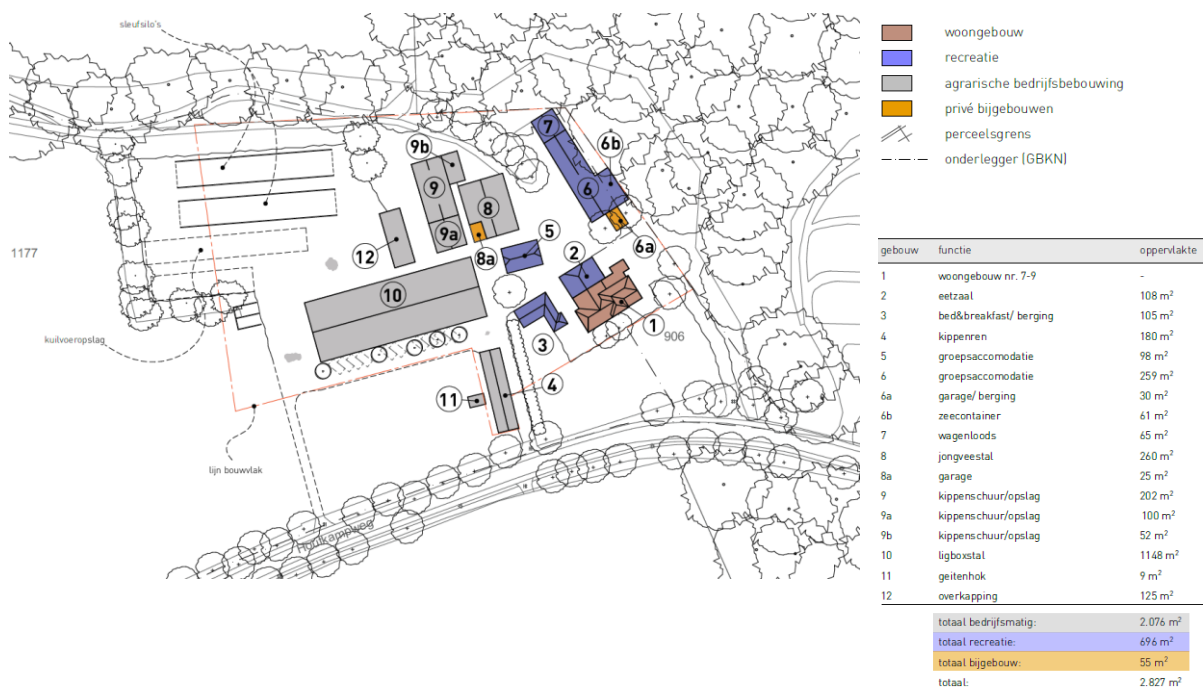
1.4. Leeswijzer

Het vervolg van deze toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt eerst nader ingegaan op het voorgenomen plan. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van de relevante beleidskaders opgenomen. In hoofdstuk 4 komen diverse omgevingsaspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het plangebied. De economische aspecten worden behandeld in hoofdstuk 5 en in hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan het wettelijk vooroverleg.

2. Het plan

2.1 Bestaande situatie

Zoals reeds benoemd in de inleiding, is het perceel Houtkampweg 7-9 in gebruik als veehouderij in combinatie met het aanbieden van recreatieve verblijfsmogelijkheden. Op onderstaande afbeelding is de huidige inrichting en het huidige gebruik van de locatie weergegeven.



Afbeelding 2.1: Overzicht bestaande situatie

In de huidige situatie is uit de inrichting en uitstraling van het perceel nog duidelijk af te leiden dat het een actief agrarisch bedrijf betreft, met name door de aanwezigheid van de sleufsilos en kuilvoeropslag in het noordwestelijke deel van het erf. Bijzonder voor de locatie is de aanwezigheid van de monumentale boerderij en het bijbehorende aanzicht vanaf de Houtkampweg.



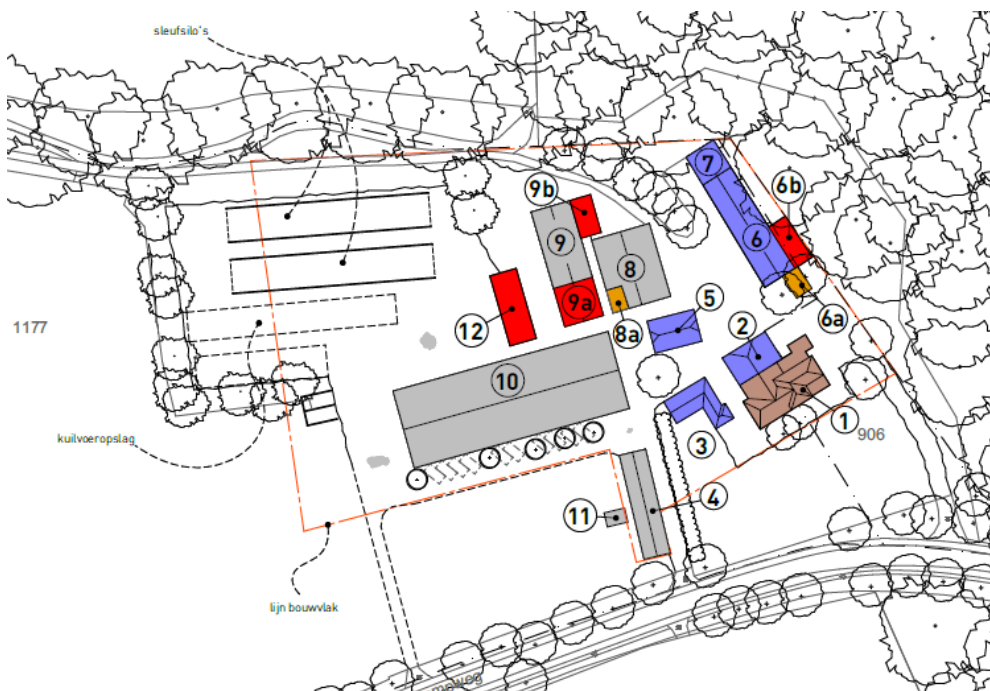
Afbeelding 2.2: Luchtfoto perceel Houtkampweg 7-9 (augustus 2020)

	woongebouw	A	nieuw aan te planten haag (gemengd) Plantmaat 80-100 Aantal: 5 stuks / meter - Crataegus monogyna (meidoorn) - Acer campestre (veldesdoorn) - Carpinus betulus (haagbeuk)
	recreatie	B	nieuw aan te planten struiken (inheems) plantmaat 60-80 plantafstand 1,5m - Syringa vulgaris (sering) - Philadelphus virginal (boerenjasmijn) - Ilex aquifolium (hulst) - Corylus avellana (hazelaar)
	agrarische bedrijfsbebouwing	C	nieuw aan te planten bomen (in haag) plantmaat: 16-18 aantal: 4 stuks - Acer campestre (veldesdoorn)
	privé bijgebouwen	D	nieuw aan te planten fruitbomen (hoogstam) plantafstand 8-10 m ² aantal: 7 stuks - Pyrus communis 'conference' (peer) - Malus domestica (notarisappel)
	nieuwe bebouwing		
	perceelsgrens		
	onderlegger (GBKN)		
	kerkuilenkast		

Afbeelding 2.5: Legenda bij afbeelding 2.4

De veehouderij wordt beëindigd. In de nieuwe situatie wordt alleen nog op beperkte schaal vee/dieren gehouden. Het gaat om maximaal 10 konijnen, 10 schapen, 10 koeien, 240 kippen en 15 geiten. Daarnaast wordt aan recreanten die verblijven op de locatie de mogelijkheid geboden hun paard of pony te stallen (maximaal 8 paarden en 2 pony's).

Een viertal gebouwen met een totale oppervlakte van 338 m² wordt gesloopt (zie afbeelding 2.6). In de nieuwe situatie wordt één nieuwe loods gerealiseerd met een oppervlakte van 153 m² (gebouw nr. 12 op afbeelding 2.4). Per saldo neemt het bebouwd oppervlak dus met 185 m² af.



Afbeelding 2.6: Overzicht te slopen bebouwing (rood gearceerd)

In samenhang met de functieverandering wordt ook de erfinrichting en -inpassing verbeterd. Daarbij is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede uit 2011 en het Programma Buitengebied uit 2016. Het perceel ligt in het engenlandschap en is reeds goed ingepast. In de bestaande situatie wordt er geparkeerd voor de schuur, in het zicht van de weg. In de nieuwe situatie worden alle benodigde parkeerplaatsen voor het bestaande en aanvullende programma achter de schuur gerealiseerd. Door het parkeren te ontsluiten via de bestaande inrit aan de oostkant van de schuur en het parkeren achter de schuur te realiseren wordt het erf compacter, en komt er meer ruimte om de openheid van de Eng te versterken. De nu belangrijke inrit aan de westkant van de schuur kan hierdoor informeler (in grasbeton) worden gemaakt, omdat die alleen voor incidenteel vervoer van paardentrailers nodig zal zijn. Enkele nieuwe bomen en een haag rondom het deels in grasbeton uitgevoerde parkeerterrein zorgen voor een goede inpassing. Daarnaast dragen losse heestergroepen op en rond het erf, een half-open houtsingel rond de speelweide, een compacte boomgaard ten zuiden van de schuur en brede inheemse akkerranden aan weerszijden van de weg bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.

Van belang is tevens dat er geen intensivering plaatsvindt van de recreatieve activiteiten. Het aanbod aan verblijfsrecreatie blijft gelijk aan de bestaande situatie. Met de beoogde aanpassingen wordt het huidige aanbod echter kwalitatief en conceptueel versterkt.

Het volledige landschappelijke inpassingsplan is als bijlage 1 opgenomen bij deze toelichting. In de planregels is geborgd dat dit inpassingsplan ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd na vaststelling van het bestemmingsplan.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving en geldt tot de invoering van de Omgevingswet als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt vrijwel geheel de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van circa 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. Ook maakt de NOVI ruimte voor maatwerk in de regio en een gebiedsgerichte aanpak. Vier prioriteiten staan centraal:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer sturing en richting vanuit het Rijk. De opgaven rond wonen, klimaat, energie, circulaire economie, verkeer en vervoer en landbouw zijn zo groot en ingewikkeld dat meer sturing vanuit het Rijk gevraagd wordt. Bijvoorbeeld bij ontwikkellocaties voor woningbouw in stedelijk netwerk Nederland, door het sturen op clustering van logistieke functies en door functies beter af te stemmen op natuur en landschap. Zo kan het Rijk samen met andere partijen gebiedsgericht tot juiste keuzes en een integrale aanpak komen.

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- De transitie van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit;
- De transitie naar een circulaire economie met behoud van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op de verstedelijking in samenhang met bereikbaarheid en wordt het potentieel van heel Nederland benut. Woningbouw wordt versneld met oog voor omgevingskwaliteit;
- Concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en daarmee behoud van openheid van het landschap;
- Op termijn herindeling van het landelijk gebied in goed evenwicht met natuur en landschap en werken aan de omslag naar de kringlooplandbouw.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de

SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Het doel van het Barro is dat een aantal projecten die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat om de volgende projecten: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Per 1 juli 2016 zijn er nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling raakt niet aan de nationale belangen en bepalingen uit het Barro.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van het nut en de noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6 Bro als volgt omschreven:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Planspecifiek

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 bijvoorbeeld een museum
- Accommodaties voor leisure zoals een hotel of bioscoop
- Accommodaties voor recreatie

In beginsel kan de realisatie van een accommodatie voor recreatie op basis van jurisprudentie worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Met betrekking tot de laddertoets is echter relevant dat er binnen het plangebied sprake is van een functiewijziging, waarbij de bestaande (voormalige) agrarische bebouwing wordt benut en er slechts zeer beperkt sprake is van nieuwbouw. Per saldo neemt het bebouwd oppervlak zelfs licht af. Gelet hierop is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De functiewijziging van het agrarisch bedrijf past daarnaast goed binnen de doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking: zoveel mogelijk hergebruik en herontwikkeling van bestaande voorzieningen als de meest duurzame manier van ruimtelijke ontwikkeling. Mocht er toch sprake zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan geldt dat hierin niet in het stedelijk gebied kan worden voorzien. Het recreatieve concept hangt namelijk sterk samen met de aanwezigheid van het boeren erf

en het (weliswaar op kleine schaal) houden van vee en paarden in een landelijke setting. Een dergelijk concept laat zich uiteraard niet laten inpassen in een stedelijke omgeving.

3.1.3 Nationaal landschap

Het Rijk heeft de meest unieke of kenmerkende landschappen aangewezen als Nationaal Landschap. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk. De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven in een bijlage van het SVIR. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun structuurvisies en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit.

Planspecifiek

Het plangebied valt binnen het Nationaal Landschap Veluwe. In paragraaf 3.2 wordt daar verder op ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

De zeven ambities die beschreven zijn:

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

Planspecifiek

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

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 15 december 2021 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze wijzigingen zijn op 1 februari 2022 in werking getreden. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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

Planspecifiek

Voor de beoogde ontwikkeling is een toetsing nodig aan de provinciale regels voor natuur en landschap. Het plangebied maakt onderdeel uit van Nationaal Landschap Veluwe en aan de oostzijde (in zeer beperkte mate) van het Gelders Natuurnetwerk.

Nationaal Landschap

In artikel 2.56 van de Omgevingsverordening is het volgende opgenomen inzake de bescherming van Nationale Landschappen:

Artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap)

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

Uit dit artikel en bijbehorende toelichting volgt dat in beginsel wordt voldaan aan de Omgevingsverordening indien er geen aantasting van kernkwaliteiten plaatsvindt. Uiteraard kan bij een ontwikkeling ook worden gekeken of de kernkwaliteiten verder kunnen worden versterkt. Dit laatste is het geval bij de functieverandering van Houtkampweg 7-9.

De locatie is gelegen binnen het deelgebied 'Veluwemassief'. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Veluwe binnen dit deelgebied zijn de volgende:

1. De groene long van Nederland.
2. Stuwwal met grootschalige afwisseling van open heide, gesloten bos, uitgestrekt open stuifzand en vennen, agrarische enclaves.
3. Rijk aan aardkundige kwaliteiten (vooral het reliëf).
4. Afwezigheid van oppervlaktewater met uitzondering van de vennen en enkele beken.
5. Weinig bebouwing.
6. Karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle open essen op de flanken.
7. Een 'antropogene' leegte van nu met een schatkamer van cultuurwaarden van toen: landgoederen, grafheuvels, boerderijen et cetera.
8. Rijke variatie aan (cultuurhistorisch bepaalde) soorten bos: van zeer oude loofboscomplexen tot rechtlijnig verkaveld productiebos en recent ontwikkeld 'oerbos' met begrazers.
9. Rust, ruimte, donkerte.

Gelet op de ontwikkelingen binnen het plangebied kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling de bovenstaande kernkwaliteiten niet aantast. De ontwikkeling draagt juist in enige mate bij aan het versterken van enkele kernkwaliteiten:

- Per saldo wordt er ca. 185 m² bebouwing gesloopt. Dit is een relatief beperkte oppervlakte, maar het betreft wel landschapsontsierende bebouwing zoals weergegeven op afbeelding 3.1 hieronder.
- Het boerenerf krijgt met de nieuwe functie een compactere uitstraling waarbij de identiteit van het Veluwse karakter behouden blijft, en zelfs versterkt. Er vindt een landschappelijke kwaliteitsimpuls plaats door sloop van genoemde bebouwing en inrichting van het erf ten behoeve van recreatie (zie de beschrijving in paragraaf 2.2). De landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd met aandacht voor behoud van de open es op de flank van de Veluwe. Gebruik wordt gemaakt van gebiedseigen beplantingsoorten. Deze karakteristieke opzet wordt benadrukt door de compacte opzet en het instand houden en herstellen van zichtlijnen.
- De huidige agrarische hoofdactiviteit wordt beëindigd, terwijl de recreatieve activiteiten niet worden geïntensiveerd. Hierdoor is er sprake van meer rust en donkerte. Hieraan kan worden toegevoegd dat de stalverlichting verdwijnt, en er alleen de erfverlichting overblijft.
- Door het parkeren te verplaatsen uit het zicht ervaart men vanaf de weg een monumentaal boerenerf met landelijk ingericht voorterrein. Dit draagt bij aan de Groene Long gedachte.



Afbeelding 3.1: Foto's van te slopen/te verwijderen bebouwing

Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone

Een zeer beperkt deel van het plangebied bevindt zich binnen het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone. Het betreft (een deel van) de noordelijke en oostelijke rand van het erf, waar geen ontwikkelingen gepland zijn. Het erf verandert hier slechts van planologische hoofdfunctie (agrarisch naar recreatie). In de planregels worden nieuwe ontwikkelingen binnen de grenzen van het GNN en de GO met een dubbelbestemming uitgesloten. Daarmee is voldoende verzekerd dat de kwaliteiten van het GNN en GO niet worden aangetast en hoeft hieraan niet verder te worden getoetst.



Afbeelding 3.2: Ligging plangebied t.o.v. GNN (donkergroen) en GO (lichtgroen)

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Functieveranderingsbeleid Food Valley 2016

Het beleid rond functieverandering van agrarische bedrijven naar een andere functie vindt zijn grondslag in de regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten. In 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 de oppervlakte agrarische bebouwing die behouden blijft. In lijn met het beleid neemt de hoeveelheid bebouwing op het perceel in de nieuwe situatie wel af ten opzichte van de bestaande situatie. In totaal wordt er 338 m² aan bebouwing gesloopt en wordt er 153 m² nieuwe bebouwing gerealiseerd. Dit betekent een afname van 185 m² aan bebouwing. Bij strikte toepassing van het functieveranderingsbeleid zouden meer sloopmeters benodigd zijn om te kunnen omschakelen naar een gebiedsgebonden recreatief bedrijf.

In relatie tot het plan is een uitzondering op het beleid echter goed uit te leggen. De recreatieve functie is namelijk in de bestaande situatie al aanwezig en wordt niet verder geïntensiveerd. Strikte toepassing van het beleid zou leiden tot de ongewenste situatie dat bestaande bebouwing die nodig is voor het beoogde recreatieve concept zou moeten worden gesloopt. Dat is onwenselijk, omdat het vanuit toeristisch perspectief een aantrekkelijke ontwikkeling betreft die past binnen de 'Visie recreatie en toerisme Gemeente Ede'. Dit is nader beschreven in paragraaf 3.4.3. Vanuit dat belang is gekozen om medewerking te verlenen aan het plan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Ede Buitengebied

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

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

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

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

Planspecifiek

Het plan draagt bij aan meerdere beleidsdoelen uit de structuurvisie. Ten eerste versterkt het plan de toeristisch-recreatieve sector en daarmee een belangrijke economische drager. Daarnaast vindt de

ontwikkeling plaats in combinatie met verbeterde landschappelijke inpassing. Het beoogde recreatieve concept met stallen van paarden sluit tot slot aan op de investeringen die zijn gedaan in de infrastructuur voor ruiters op en rond de Veluwe.

3.4.2 Programma Buitengebied

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Het programma buitengebied biedt 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 een deel van de bebouwing te slopen en het perceel landschappelijk beter in te passen wordt bijgedragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit.

3.4.3 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.

Planspecifiek

Het plan sluit aan bij deze visie. Er is sprake van een bijzonder recreatief concept dat als waardevol en aanvullend kan worden gezien binnen het recreatieve verblijfsaanbod van de gemeente Ede. Het bieden van voorzieningen waarbij de recreant met eigen paard op vakantie kan gaan, is een unieke Veluwe beleving. De ligging en uitstraling van de monumentale boerderij aan de rand van Het Nationaal Park De Hoge Veluwe draagt daar ook aan bij.

Het bedrijf past goed dat bij de gewenste toeristische uitstraling van Ede. De functieverandering van agrarisch naar recreatie als hoofdactiviteit draagt bij aan een mooie en completere beleving voor bezoekers. Vooral de aansluiting op het ruitertoerisme (pleisterplaats voor overnachten met paard) is een grote plus. Door de recente uitbreiding van het aantal ruiterroutes in Ede is hier sterk behoefte aan; het aanbod voor ruiters moet omhoog om die doelgroep voldoende te kunnen trekken en bieden. Het plan levert daaraan een bijdrage. De kracht van het plan zit daarbij in de schaalgrootte, de karakteristieke uitstraling en het agrarisch karakter (aanwezigheid van vee/dieren).

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieueffectrapportage

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

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

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

Planspecifiek

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

4.3 Milieuzonering

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

Planspecifiek

Het plan leidt niet tot realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen. Er worden geen woningen toegevoegd en de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie zijn in de huidige situatie ook reeds aanwezig. Bovendien is er uit het oogpunt van milieuzonering voldoende afstand tot het parkeerterrein gelegen ten oosten van het plangebied (meer dan 30 meter).

De ontwikkeling vindt tevens plaats op voldoende afstand van woningen in de nabijheid van het plangebied (meer dan 50 meter). Gelet op het vervallen van de agrarische hoofdfunctie, leidt het plan bovendien tot een afname van de milieubelasting op die woningen.

4.4 Ecologie/natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in

de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

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

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

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

Soortenbescherming

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

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

Programma biodiversiteit

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

Planspecifiek

Voor het plan is een quick-scan Wet natuurbescherming (bijlage 2), een voortoets Natura 2000 (bijlage 3) en een berekening stikstofdepositie (bijlage 4) uitgevoerd. Hierbij wordt opgemerkt dat de berekening stikstofdepositie ten behoeve van vaststelling is geactualiseerd ten opzichte van de berekening die was bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming is relevant dat het plangebied direct grenst aan Natura 2000 gebied Veluwe. In dat kader is berekend of (significant) negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie kunnen worden uitgesloten. Voor de realisatiefase geldt conform artikel 2.9a Wet natuurbescherming en artikel 2.5 Besluit natuurbescherming de vrijstelling van de Natura 2000-vergunningplicht (onderdeel van de Wet stikstofreductie en natuurherstel). In het kader van de wijziging van de Wet natuurbescherming is beoordeeld dat de effecten van de bouw het bereiken van de instandhoudingsdoelstellingen niet in de weg staat. Op basis daarvan is een onderzoek naar de effecten van de realisatiefase op de stikstofdepositie niet nodig. Daarom zijn alleen de maximale planologische mogelijkheden in de gebruiksfase onderzocht.

Voor de gebruiksfase bleek uit oriënterend onderzoek dat het projecteffect > 0,00 mol/ha/jaar is. Aanvullend onderzoek in de vorm van een verschilberekening (intern salderen) bleek derhalve noodzakelijk. Hierbij is de verwachte stikstofdepositie vergeleken met de depositie ten gevolge van de referentiesituatie. De verschilberekening is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator 2021 (meest actuele versie) en is weergegeven in bijlage 4.

Uit de verschilberekening blijkt dat de stikstofdepositie in de toekomstige situatie fors afneemt. Op

geen enkel deel van de Veluwe is sprake van een toename als gevolg van het plan. Hiermee is aangetoond dat negatieve effecten op Natura 2000 gebieden als gevolg van stikstofdepositie kunnen worden uitgesloten.

Maximale toename plansituatie t.o.v. referentiesituatie	Maximale afname plansituatie t.o.v. referentiesituatie
0,00	1.721,26

Afbeelding 4.1: Maximale toe- en afname stikstofdepositie (mol N/ha/jaar)

Hierbij wordt voor de volledigheid opgemerkt dat de gemeente Ede een deel van de stikstofemissierechten uit de huidige natuurvergunning voor Houtkampweg 7-9 opkoopt. Dit betreffen de emissierechten die niet langer nodig zijn voor de toekomstige situatie op Houtkampweg 7-9. De emissies worden vervolgens (na afroaming in het kader van extern salderen) ingezet voor een natuurvergunning voor woningbouw op een drietal locaties in Otterlo. Dit betreft de locatie Weversteeg (ca. 66 woningen) en de locaties van het huidige dorps huis en gymzaal (in totaal ca. 12 woningen).

Wat betreft andere potentiële negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen in het Natura 2000 gebied Veluwe is in de voortoets Natura 2000 onderbouwd dat deze effecten niet optreden. Toename van geluid, licht, trillingen of verontreinigende stoffen zijn uit te sluiten, omdat de recreatievoorzieningen niet wijzigen en grotendeels in pandig plaatsvinden.

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

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

Soortenbescherming

Ten aanzien van soortenbescherming zijn bij uitvoering van de quick-scan geen beschermde soorten of verblijfplaatsen gevonden. Een ontheffing van de Wnb is dan ook niet nodig. Wel dient invulling te worden gegeven aan de eerdergenoemde zorgplicht bij het uitvoeren van werkzaamheden. De quick-scan bevat hiervoor enkele adviezen.

Programma biodiversiteit

Ter bevordering van de biodiversiteit zijn in de bijlage 2 van de quick-scan enkele aanbevelingen gedaan over de wijze waarop het plan kan bijdragen aan de biodiversiteit. Meerdere van deze aanbevelingen zoals de aanleg van een vlindertuin, behoud van ruigte, bomen en struiken en aanleg van paddenpoelen zijn vertaald in het inpassingsplan en hebben daarnaast deels betrekking op details bij de praktische uitvoering. De uitvoering van het inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Daarmee is de verbetering van de biodiversiteit geborgd en wordt voldaan aan het puntensysteem van de gemeente Ede.

4.5 Water

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan. Concreet zijn de watertoets en het gemeentelijk waterbeleid van toepassing op het plan.

Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw

De kern van het advies van de commissie Waterbeheer 21e eeuw is het water meer ruimte geven voordat het die ruimte neemt. Dit betekent dat in het landschap en de stad meer ruimte beschikbaar moet komen voor het opslaan van water. De strategie van het waterbeleid valt uiteen in drie sporen: Anticiperen in plaats van reageren, Meer ruimte naast techniek en Vasthouden, bergen en afvoeren.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

1. de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
2. de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Waterbeleid Ede

Het gemeentelijk waterbeleid staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022, Verbindend water. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei & Veluwe. 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

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceeleigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. 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

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. Percelen die, gerekend vanaf de kadastrale perceelsgrens, op 40 m van de gemeentelijke riolering liggen zijn verplicht aan te sluiten. Percelen die op een grotere afstand liggen moeten een individuele zuiveringsvoorziening (IBA) aanleggen, die voldoet aan de wettelijke eisen vastgelegd in het Besluit lozing afvalwater huishoudens en de bijbehorende Regeling lozing afvalwater huishoudens. Op basis van doelmatigheid kan hier in bepaalde gevallen van afgeweken worden.

Planspecifiek

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

Het hemelwater mag niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in

oppervlaktewater. Dit moet namelijk pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak, waar in dit plan geen sprake van is.

4.6 Bodem

Sinds 1 januari 2008 is in het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) vastgelegd hoe we in Nederland omgaan met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Bij de verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik.

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. In de bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 19 juni 2018. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

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

Planspecifiek

Op deze bestemmingswijziging is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de locatie door het gebruik als agrarisch erf verdacht is voor bodemverontreinigingen. In verband met de functieverandering naar recreatie is in september 2020 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd. De rapportage is bijgevoegd (bijlage 5).

Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat:

1. in de bovengrond en ondergrond geen verhoogde gehalten aanwezig zijn.
2. ter plaatse van een olietank, vetafscheider en werkplaats geen verontreiniging aanwezig is.
3. in en op de bodem zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

Analytisch is aangetoond dat de grond van het terrein plaatselijk licht asbesthoudend is, maar er geen sprake is van een geval van ernstige asbestverontreiniging. Deze lichte bodemverontreinigingen vormen geen risico bij het nieuwe gebruik als recreatieterrein.

4.7 Archeologie

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

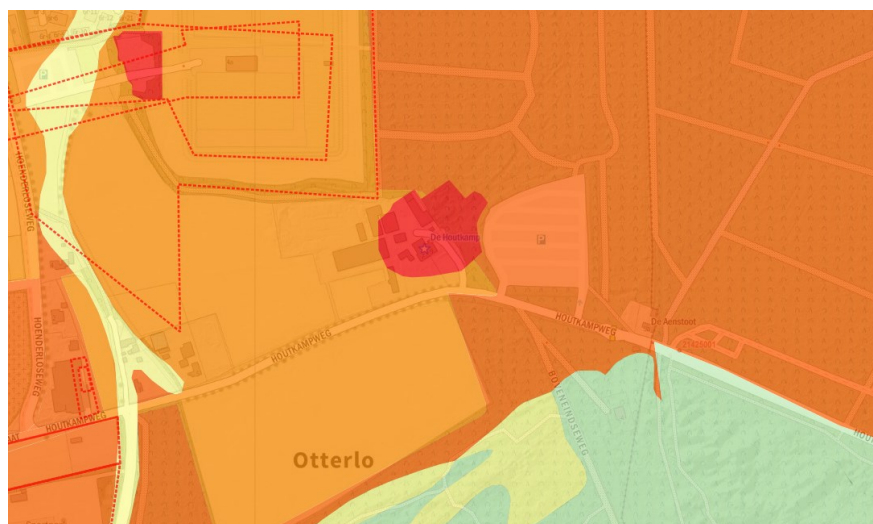
De archeologienota uit 2012 stoelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijzigingen heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk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

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota uit 2012 is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (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.¹

Planspecifiek

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De rode en oranje kleur geven aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een hoge integrale cultuurhistorische betekenis.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Ten noordwesten van het plangebied zijn enkele onderzoeken uitgevoerd, waar vindplaatsen uit verschillende perioden aangetroffen zijn (laat-neolithicum, ijzertijd, middeleeuwen en nieuwe tijd).

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde - Archeologie 2' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Ontwikkelingen (bouwwerken en landschapsinpassingen) groter dan 250 meter en dieper dan 40 cm beneden maaiveld kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

Aanvullend archeologisch onderzoek is in deze gebieden niet noodzakelijk wanneer op basis van archeologisch onderzoek, of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld indien aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

In relatie tot het bovenstaande is in het landschappelijk inpassingsplan, dat op basis van de planregels dient te worden uitgevoerd, geborgd dat plantgaten en plantmateriaal niet dieper mogen zijn dan 40 cm gelet op de archeologische verwachtingswaarde.

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).

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

4.8 Cultuurhistorie

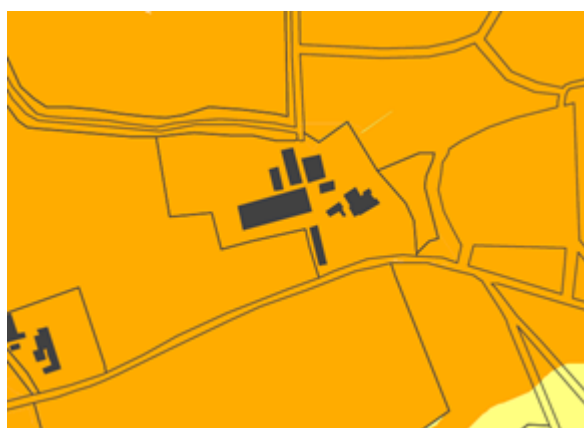
Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Hieronder worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

“Dit zijn de cultuurhistorische parelgebieden die identiteit geven aan Ede. De historische situatie is bovengronds goed herkenbaar of ondergronds bijzonder gaaf. De historische zeggingskracht is daardoor zeer hoog. Op nationaal niveau zijn deze cultuurhistorische gebieden relatief zeldzaam. Ontwikkelingen zijn toegestaan als ze tenminste beogen cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij noodzakelijk. Het dagelijkse beheer dient mede gericht te zijn op instandhouding.”



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

Afbeelding 4.3: Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ligt ten oosten van de dorpskern van Otterlo. Uit het kadastraal minuutplan 1811-1832 blijkt dat het erf Houtkampweg 7-9 aan het begin van de 19de eeuw al aanwezig was. Het erf lag aan de rand van het aaneengesloten akkercomplex rondom Otterlo, op de overgang naar de woeste gronden van het Otterlose Zand. Het toponiem 'Houtkamp' verwijst naar het groene karakter van de akker die door houtwallen werd omzoomd (een zogenaamd 'kamp'). Ten oosten van het erf kwam een aantal wegen vanaf de heide trechtervormig samen. Via deze schaapsdrift werden het vee dat

overdag op de heide graasde samengedreven en geleid naar de schaapskooien bij de boerderij en de brink van Otterlo.



Afbeelding 4.4: Projectie van het kadastraal minuutplan 1811-1832 (grondgebruik) op een actuele luchtfoto (bron: www.hisgis.nl). Het erf Houtkampweg 7-9 lag destijds op de overgang van de eng naar het oostelijk daarvan gelegen heidegebied

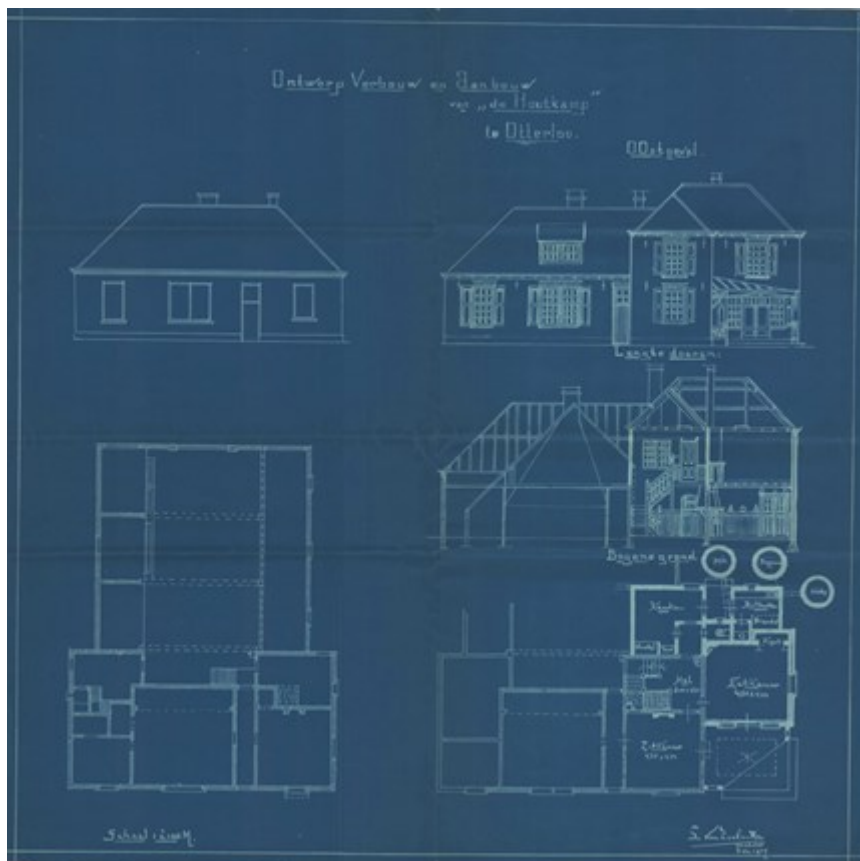
In de negentiende eeuw werd ten oosten van het dorp Otterlo een stuifzandwal aangelegd, die diende om de akkers te beschermen tegen het stuivende zand vanaf het Otterlose Zand. Op onderstaande topografische kaart uit 1872 is deze planmatig aangelegde structuur duidelijk herkenbaar. In de omgeving van het plangebied zijn op deze kaart de schaapsdriфт en de door houtwallen begeleide weg (Houtkampweg-Dorpsstraat) richting de dorpskern weergegeven.



Afbeelding 4.5: Topografische kaart 1872

Uit historische kaarten blijkt dat aan het einde van de negentiende eeuw en het begin van de twintigste eeuw sprake was van een toename van de bebossing ten noorden en ten oosten van het plangebied. Enerzijds was dat het gevolg van aanplant van bos op de woeste gronden die door de stuifzandwal werden omgeven, anderzijds was sprake van spontane groei van bossages aan de buitenzijde van de stuifzandwal. Aan het begin van de twintigste eeuw werden nieuwe wegen, boomgaarden en akkers ten oosten van het agrarisch erf 'Houtkamp' aangelegd. Na de Tweede Wereldoorlog werden deze landbouwgronden beplant met bomen. De akkers ten westen en zuiden van het erf Houtkamp werden in die periode omgevormd tot weiland. De kenmerkende landschappelijke openheid en groene omkadering bleef gehandhaafd.

Voor de bebouwing op het erf geldt dat in 1908 door architect L. van Zoelen een ontwerp werd vervaardigd voor de verbouwing van de bestaande boerderij, waarbij aan de oostzijde tevens een tweelaags aanbouw werd toegevoegd. In 1939 werd de boerderij wederom verbouwd en uitgebreid. In het voorhuis werd de woonkamer vergroot en werden een studeerkamer en 'hall' gecreëerd. Ook werden een nieuw terras, toilet en kolenbergplaats toegevoegd. In de tweede helft van de twintigste eeuw kwamen op het erf Houtkampweg 7-9 diverse agrarische bijgebouwen tot stand, waaronder een korenschuur (1959), een melkstal (1961), een rundveestal (1976) en een wagenloods (1976).

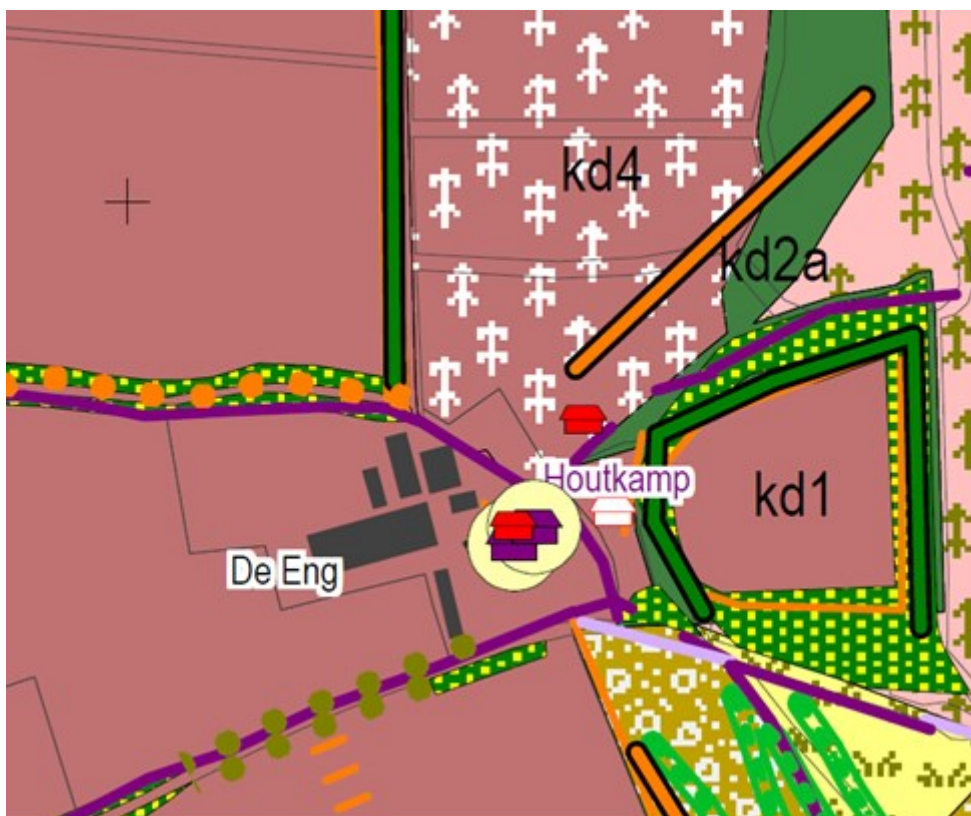


Afbeelding 4.6: Bouwtekening voor uitbreiding en verbouwing van de boerderij Houtkampweg 7-9 uit 1908 (bron: Bouwarchief gemeente Ede, identificatienummer 19080598).

Cultuurhistorische waarden

In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden binnen het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde'. De voor 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde' aangewezen gronden zijn naast de andere daar geldende bestemmingen mede bestemd voor het behoud, versterking en ontwikkeling van cultuurhistorische landschapswaarden.

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen en in de omgeving van het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij onder meer om historische wegen (paarse en licht paarse lijnen), historische groenstructuren (groene bolletjeslijnen) en historische bosstroken (groen-gele vlakken). Op de deelkaart wordt het erf aangeduid als historische nederzittingslocatie. Voor de bebouwing wordt gesignaleerd dat sprake is van een beschermd gemeentelijk monument.



Afbeelding 4.6: Fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

De bebouwing binnen het plangebied heeft een beschermde status als gemeentelijk monument (GM168). Behalve de hallehuisboerderij met dwarsgeplaatst voorhuis, vallen ook het bakhuis annex varkenskot, het erf met leilinden, de moestuin en geboomte onder de bescherming. Op navolgend kaartje is weergegeven welke objecten en delen van het terrein tot het gemeentelijk monument behoren.



Afbeelding 4.7: Aanduiding objecten en terreindelen gemeentelijk monument

Conclusie

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 1 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden. Ook vanwege de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde' en de beschermde status van een deel van het

agrarisch erf met bebouwing als gemeentelijk monument, is een zorgvuldige omgang met de cultuurhistorische waarden binnen de planvorming een belangrijke voorwaarde.

Geconcludeerd wordt dat met het plan rekening wordt gehouden met de landschappelijke openheid van de eng (c.q. de groen omzoomde 'kamp') waaraan het erf Houtkampweg 7-9 is gelegen. Vanuit cultuurhistorisch perspectief wordt dit onderdeel als zeer positief beoordeeld, aangezien dit een karakteristiek is die wezenlijk is voor het landschapsbeeld en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ten oosten van de dorpskern van Otterlo. Ten aanzien van de historisch-geografische elementen en structuren geldt dat het planvoornemen geen negatieve effecten heeft voor de aanwezige historische wegen en beplantingsstructuren. In het kader van de voorgenomen wijziging van een agrarische bestemming naar een recreatiebestemming wordt een landschappelijke inpassing tot stand gebracht, die aansluit bij de karakteristieken van het cultuurlandschap.

Bovendien heeft de wijziging van het bestemmingsplan geen gevolgen voor het gemeentelijk monument. Op de verbeelding wordt een aanduiding 'monument' met bijbehorende planregels opgenomen om de monumentale waarden actief te beschermen. Voor de volledigheid wordt vermeld dat eventuele wijzigingen aan het gemeentelijk monument hoe dan ook op grond van artikel 2.2, lid 1, sub b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) vergunningplichtig zijn.

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

4.9 Verkeer en parkeren

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

Planspecifiek

De ontwikkeling leidt in beginsel niet tot een toename in de parkeerbehoefte, omdat de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie niet geïntensiveerd worden. Wel kan het toevoegen van de mogelijkheid om paarden mee te nemen leiden tot een behoefte aan extra parkeerruimte voor paardentrailers.

In het landschappelijk inpassingsplan is voldoende rekening gehouden met de parkeerbehoefte. Aan de noordzijde van het plangebied worden 12 parkeerplaatsen voor personenauto's en 8 parkeerplaatsen voor een auto met paardentrailer gerealiseerd. Daarmee is voldoende geborgd dat het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid.

Uit het oogpunt van verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling geldt dat het plan niet leidt tot noemenswaardige veranderingen. De verkeersaantrekkende werking wijzigt nauwelijks en er wordt gebruik gemaakt van bestaande inritten.

4.10 Geluid (Wegverkeerslawaaï/Wet geluidhinder)

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

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

- indien middels een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een gezoneerd industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien middels een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;

- indien een reconstructie/wijziging aan een bestaande gemeentelijke of provinciale weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit) wordt doorgevoerd.

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

Planspecifiek

Het plan voorziet niet in het toevoegen van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Toetsing aan de wet geluidhinder is daarom niet aan de orde. Ook hoeft er geen nadere afweging plaats te vinden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

4.11 Luchtkwaliteit

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

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

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

Planspecifiek

Het plan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Door het beëindigen van de agrarische hoofdactiviteit zal de luchtkwaliteit eerder verbeteren. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

4.12 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of

buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom invloedsgebieden ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

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

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

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

Met betrekking tot buisleidingen wordt het wettelijk kader gevormd door het Besluit externe veiligheid buisleidingen dat op 1 januari 2011 in werking is getreden.

Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is op 1 april 2015 de Wet basisnet in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Dit besluit schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Het basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd.

Op 9 juli 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Ede de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de gemeente Ede om wil gaan met het aspect externe veiligheid en de verantwoording van het groepsrisico.

Planspecifiek

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

4.13 Brandveiligheid

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

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

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

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

Planspecifiek

Het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de brandveiligheid.

4.14 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

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

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

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (bovengrondse) hoogspanningsleidingen aanwezig. In het plangebied komen geen andere ruimtelijke relevante kabels en leidingen voor. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht. Ten behoeve van ontwikkelingen in het plangebied zal worden volstaan met het doen van een Klic-melding voor aanvang van de werkzaamheden.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1 Kostenverhaal

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

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

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

5.2 Financiële haalbaarheid

Het plan voorziet in verandering van de agrarische hoofdactiviteit naar recreatie met agrarische nevenactiviteiten. De mogelijkheden voor verblijfsrecreatie zijn in de bestaande situatie reeds aanwezig. De gronden en gebouwen zijn al in eigendom van de initiatiefnemer en er hoeven slechts beperkte ruimtelijke ingrepen plaats te vinden. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee niet in het geding.

6. Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

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

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

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

6.2 Inleidende bepalingen

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

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de regels zijn gehanteerd. Alleen de begrippen die, in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik, nadere toelichting behoeven, zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

6.3 Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk van de regels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is kort aangegeven waarvoor deze bedoeld is.

Agrarisch

Deze bestemming heeft betrekking op een beperkt deel van het plangebied. In onderhavig plan is daarbij sprake van (hoofdzakelijk) onbebouwde agrarische grond.

Recreatie

Deze bestemming heeft betrekking op het recreatief bedrijf en de bijbehorende agrarische nevenactiviteiten. Het bouwvlak beperkt zich tot het bestaande en toekomstige cluster van bebouwing. Een deel van deze bestemming kent daarom geen bouwvlak. Binnen de bestemmingsregels is een aantal specifieke zaken nader vastgelegd. Het betreft daarbij de totale oppervlakte bebouwing, de oppervlakte voor verblijfsrecreatieve voorzieningen en de omvang van de agrarische nevenactiviteiten, uitgedrukt in stikstofemissie en dierenaantallen.

Tevens zijn de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan en uitvoering van sloopmaatregelen als voorwaardelijke verplichting verbonden aan het gebruiken van gebouwen en gronden binnen de bestemming Recreatie.

Waarde - Archeologie 2

Deze bestemming dient ter bescherming van archeologische waarden.

Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde

Deze bestemming dient ter bescherming van cultuurhistorische landschapswaarden

Waarde - Gelders Natuurnetwerk

Het plangebied is in beperkte mate gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk. De regels binnen deze dubbelbestemming dienen ter bescherming en ontwikkeling van landschappelijke en ecologische waarden.

Waarde - Waardevol open landschap

Deze bestemming dient ter bescherming van waardevol open landschap.

Waarde - Groene Ontwikkelingszone

Het plangebied is in beperkte mate gelegen binnen de Groene Ontwikkelingszone. De regels binnen deze dubbelbestemming dienen ter bescherming en ontwikkeling van landschappelijke en ecologische waarden.

6.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen, om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden, als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Algemene bouwregels

Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande afwijkende afmetingen, afstanden en percentages. Uiteraard gaat het dan wel om legale situaties. Het opnemen van een regeling voor afwijkende bestaande maten, teneinde deze positief te bestemmen, moet voldoende transparant zijn. Een bestemmingsplan is namelijk het burgers bindende plan en moet rechtszekerheid bieden.

Ondergronds bouwen

In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan binnen de fundering van gebouwen, sleufsilo's en mestbassins. Ter bescherming van de landschappelijke uitstraling, mogen ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegankelijk zijn vanuit het hoofdgebouw.

Algemene afwijkingsregels

In dit bestemmingsplan is een algemene ontheffingsregeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

Algemene procedureregels

In deze regels is aangegeven welke procedure wordt toegepast bij toepassing van binnenplanse bevoegdheden tot afwijking of wijziging van het bestemmingsplan.

Overige regels

De overige regels bevatten bepalingen over het voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen.

6.5 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro), moet een bestemmingsplan overgangsrecht bevatten zoals verwoord in het Bro. Op basis van deze regeling mogen bestaande (legale) bouwwerken blijven staan indien dit in het voorliggende bestemmingsplan niet positief is bestemd. Ook bestaand (legaal gebruik) mag worden gecontinueerd indien dit niet mogelijk is in het voorliggende bestemmingsplan.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: 'Otterlo, Houtkampweg 7-9.

7. Handhaving

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

7.1 Handhaving in 3 fasen

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

- Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind;
- Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;
- Als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

7.2 Handhavingprocedure

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats:

- Nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- Via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
- Via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

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

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Het is vrijwel niet mogelijk iedereen tevreden te stemmen: bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen kan het altijd mogelijk zijn dat één belang minder gewicht wordt toegekend dan het ander.

8.1 Vooroverleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Als gevolg daarvan is een concept toegestuurd naar de provincie Gelderland, gelet op de belangen inzake natuur en landschap. De provincie heeft medegedeeld te kunnen instemmen met het plan, gelet op de versterking van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Veluwe.

8.2 Omgevingsdialoog

Op grond van artikel 3.1.6, sub e van het Besluit ruimtelijke ordening moet de wijze worden beschreven waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Van een initiatiefnemer wordt verwacht dat hij de directe omgeving bij zijn initiatief betreft via een omgevingsdialoog. Een goede dialoog over het plan met de buurt vergroot begrip en draagvlak en haalt informatie op, zodat het plan zo goed mogelijk past in zijn omgeving. Naast draagvlak en begrip kan er ook een (kwalitatief) beter plan ontstaan door participatie met de omgeving.

De initiatiefnemer heeft het plan in november 2020 toegelicht aan de eigenaren van de meest nabijgelegen woning op Houtkampweg 5. Deze eigenaren staan positief tegenover het plan. In de omgeving zijn verder geen belanghebbenden die rechtstreeks moeten worden geraadpleegd als onderdeel van een omgevingsdialoog.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken (6 mei 2021 tot en met woensdag 16 juni 2021) ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

1. Landschappelijk inpassingsplan d.d. 4 januari 2021
2. Quicksan wet natuurbescherming d.d. 5 oktober 2020
3. Rapport voortoets Natura 2000 d.d. 23 februari 2021
4. Onderzoek stikstofdepositie inclusief AERIUS-berekening d.d. 1 maart 2022
5. Verkennend bodem- en asbestonderzoek 7 oktober 2020