

Zaaknummer
287073

Afdeling
Ruimtelijke Ontwikkeling

Ede,
07-04-2022

De raad van de gemeente Ede:

gelezen het voorstel "Vaststelling bestemmingsplan 'Otterlo, Houtkampweg 7-9'" van burgemeester en wethouders d.d. 08-03-2022, met zaaknummer 287073;

besluit

1. In te stemmen met de Nota van Wijzigingen voor het bestemmingsplan 'Otterlo, Houtkampweg 7-9';
2. het bestemmingsplan 'Otterlo, Houtkampweg 7-9' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, conform bijbehorende verbeelding, regels en toelichting;
3. geen exploitatieplan vast te stellen in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, fasering niet nodig is en het stellen van eisen, conform artikel 6.13 lid 2 Wro niet noodzakelijk is.

De raad voornoemd,



de griffier,



de voorzitter.

Nota van wijzigingen



Bestemmingsplan 'Otterlo, Houtkampweg 7-9'

Maart 2022
Versie: definitief

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Otterlo - Houtkampweg 7-9 heeft van 6 mei 2021 tot en met 16 juni 2021 ter inzage gelegen. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan blijkt het wenselijk om het plan ambtshalve te wijzigen bij vaststelling. In deze nota worden de wijzigingen toegelicht.

Wijzigingen regels

In onderstaande tabel zijn de exacte wijzigingen weergegeven. De redenen voor deze wijzigingen zijn als volgt:

Agrarische nevenactiviteiten

Het bestemmingsplan staat agrarische nevenactiviteiten bij het recreatiebedrijf toe. Om te waarborgen dat deze activiteiten geen negatieve ruimtelijke effecten hebben (o.a. op de natuur en/of in de vorm van verkeersbewegingen) bevatte het ontwerpbestemmingsplan reeds een begrenzing van de agrarische nevenactiviteiten, uitgedrukt in een maximale hoeveelheid stikstofemissie. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt voorgesteld dit aan te passen. Ten eerste is de stikstofberekening geactualiseerd en als bijlage aan de planregels toegevoegd. Ten tweede blijkt het ook raadzaam om, naast een maximum voor stikstofemissie, ook maximaal toegestane dierenaantallen op te nemen. Zonder vermelding van maximale dierenaantallen zouden er namelijk ook andere (hoeveelheden) dieren kunnen worden gehouden binnen de toegestane emissie, wat zou kunnen leiden tot andere ruimtelijke effecten dan voorzien (zoals meer transportbewegingen). Dat risico wordt met de aangepaste regeling uitgesloten en is in lijn met jurisprudentie over dit onderwerp.

Sloopverplichting

Het bestemmingsplan schrijft voor dat overtollige bebouwing binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het plan moet zijn gesloopt. Het ontwerpbestemmingsplan bevatte hierop een uitzondering, omdat de beoogde sloop zou kunnen leiden tot een beperking van de mogelijkheid om stikstofrechten te verplaatsen in het kader van extern salderen. Nu er overeenstemming is met de gemeente Ede over het opkopen van overtollige stikstofruimte op Houtkampweg 7-9, kan de uitzondering komen te vervallen en worden vastgehouden aan de sloopverplichting binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het plan.

Bedrijfsmatige exploitatie recreatiewoning (herenboerderij)

Onderdeel van het recreatiebedrijf is de verhuur van herenboerderij (Houtkampweg 9) als recreatiewoning. In het ontwerpbestemmingsplan was onvoldoende geborgd dat dit uitsluitend bedrijfsmatige exploitatie (wisselende verhuur) mag betreffen. In het vast te stellen plan is dat aangepast.

Onderdeel/artikel	Ontwerpbestemmingsplan	Vast te stellen bestemmingsplan
Artikel 4.5, sub c.	binnen de agrarische nevenactiviteiten, zoals bedoeld in artikel 4.1 onder c, is het houden van paarden en (hobby)vee toegestaan met dien verstande dat de totale ammoniakemissie als gevolg van het geheel aan agrarische nevenactiviteiten niet meer mag bedragen dan 206,00 kg NH ₃ per jaar;	binnen de agrarische nevenactiviteiten, zoals bedoeld in artikel 4.1 onder c, is het houden van paarden en (hobby)vee toegestaan, met dien verstande dat de dierenaantallen en stalemissies zoals opgenomen in tabel 3-3 in de rapportage 'Otterlo, Houtkampweg 7-9 - stikstofdepositie' d.d. 1 maart 2022 (bijlage 4 van deze planregels) niet mogen worden overschreden
Bijlagen bij de regels	-	Bijlage 4 (Rapportage 'Otterlo, Houtkampweg 7-9, stikstofdepositie', d.d. 1 maart 2022) toegevoegd.
Artikel 4.5, sub f.	de termijn voor sloop als bedoeld in sub. e is niet van toepassing indien binnen deze termijn nog sprake is van verplaatsbare stikstofemissierechten, uitgezonderd de 206,00 kg NH ₃ /jaar als bedoeld in sub. c, en bedoelde sloop zou leiden tot een vermindering van die verplaatsbare (stikstof)emissierechten. Indien van een dergelijke vermindering	vervallen

	sprake is, dient de in sub. e bedoelde sloop binnen één jaar plaats te vinden vanaf het moment dat die sloop niet langer leidt tot een verlies van verplaatsbare (stikstof)emissierechten, uitgezonderd de 206,00 kg NH ₃ /jaar als bedoeld in sub c.	
Artikel 4.5, sub g. (wordt sub f.)	de totale oppervlakte van gebouwen voor verblijfsrecreatieve voorzieningen mag maximaal 570 m ² bedragen, met dien verstande dat aanvullend daarop tevens de aanwezige wooneenheid op Houtkampweg 9 mag worden gebruikt als recreatiewoning type 1	de totale oppervlakte van gebouwen voor verblijfsrecreatieve voorzieningen mag maximaal 570 m ² bedragen, met dien verstande dat aanvullend daarop tevens de aanwezige wooneenheid op Houtkampweg 9 <i>uitsluitend</i> mag worden gebruikt als recreatiewoning type 1.

Wijzigingen toelichting

De toelichting is op diverse onderdelen geactualiseerd, verbeterd of aangevuld. Dit betreffen ondergeschikte wijzigingen.

Wijzigingen verbeelding

Niet van toepassing.