

# Toelichting



## Wijzigingsplan Otterlo, Apeldoornseweg 51

Augustus 2022  
Versie: Vaststelling  
NL.IMRO.0228.BPW2022AGBG0010-0301

# Inhoudsopgave

|                                                        |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING .....</b>                              | <b>4</b>  |
| 1.1 Aanleiding .....                                   | 4         |
| 1.2 Ligging en begrenzing .....                        | 4         |
| 1.3. Geldend bestemmingsplan .....                     | 5         |
| 1.4. Leeswijzer .....                                  | 6         |
| <b>2. HET PLAN .....</b>                               | <b>7</b>  |
| 2.1 Bestaande situatie .....                           | 7         |
| 2.2 Nieuwe situatie .....                              | 7         |
| <b>3. BELEIDSKADER .....</b>                           | <b>9</b>  |
| 3.1 Rijksbeleid .....                                  | 9         |
| 3.2 Provinciaal beleid .....                           | 9         |
| 3.3 Regionaal beleid .....                             | 10        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid .....                          | 11        |
| <b>4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN .....</b>           | <b>13</b> |
| 4.1 Inleiding .....                                    | 13        |
| 4.2 Milieueffectrapportage .....                       | 13        |
| 4.3 Milieuzonering .....                               | 13        |
| 4.4 Ecologie/natuur .....                              | 13        |
| 4.5 Water .....                                        | 14        |
| 4.6 Bodem .....                                        | 15        |
| 4.7 Archeologie .....                                  | 15        |
| 4.8 Cultuurhistorie .....                              | 15        |
| 4.9 Verkeer en parkeren .....                          | 15        |
| 4.10 Geluid (Wegverkeerslawaaï/Wet geluidhinder) ..... | 15        |
| 4.11 Luchtkwaliteit .....                              | 16        |
| 4.12 Externe veiligheid .....                          | 16        |
| 4.13 Brandveiligheid .....                             | 17        |

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| 4.14 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen ..... | 18        |
| <b>5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>         | <b>19</b> |
| 5.1 Kostenverhaal.....                              | 19        |
| 5.2 Financiële haalbaarheid .....                   | 19        |
| <b>6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....</b>          | <b>20</b> |
| 6.1 Inleiding .....                                 | 20        |
| 6.2 Inleidende bepalingen .....                     | 20        |
| 6.3 Bestemmingsbepalingen .....                     | 20        |
| 6.4 Algemene regels.....                            | 20        |
| 6.5 Overgangs- en slotbepalingen .....              | 20        |
| <b>7. HANDHAVING .....</b>                          | <b>21</b> |
| 7.1 Handhaving in 3 fasen.....                      | 21        |
| 7.2 Handhavingsprocedure .....                      | 21        |
| <b>8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....</b>    | <b>22</b> |
| 8.1 Vooroverleg .....                               | 22        |
| 8.2 Omgevingsdialoog.....                           | 22        |
| 8.3 Zienswijzen.....                                | 22        |
| <b>BIJLAGEN .....</b>                               | <b>23</b> |

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Op Apeldoornseweg 51 in Otterlo is een kleinschalig recreatief bedrijf gevestigd. Het bedrijf heeft recent nieuwe eigenaren gekregen, die het bedrijf willen voortzetten en zich daarbij in de bestaande bedrijfswoning willen vestigen. Daarnaast bieden de nieuwe eigenaren al sinds 2014 jeugdhulp in de vorm van een gezinshuis. Deze hulp willen zij blijven bieden. In dat kader is een verzoek ingediend om de aangebouwde garage bij de bedrijfswoning te betrekken, waarmee de inhoud van de woning wordt vergroot tot 856 m<sup>3</sup>.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. De bestemmingsplanwijziging betreft het vergroten van de toegestane inhoud van de bedrijfswoning door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit het 'Parapluplan Buitengebied Ede 2020'. Overigens vereist de genoemde jeugdhulp geen bestemmingsplanwijziging, aangezien deze hulp plaatsvindt in de vorm van een huishouden waarbij sprake is van voldoende continuïteit en onderlinge verbondenheid. Deze vorm van hulp past binnen de woonfunctie die een bedrijfswoning heeft.

### 1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied bestaat uit het perceel Apeldoornseweg 51, waarbij de wijziging zich specifiek richt op de toegestane inhoud van de bestaande bedrijfswoning. De bedrijfswoning is hieronder rood omcirkeld.

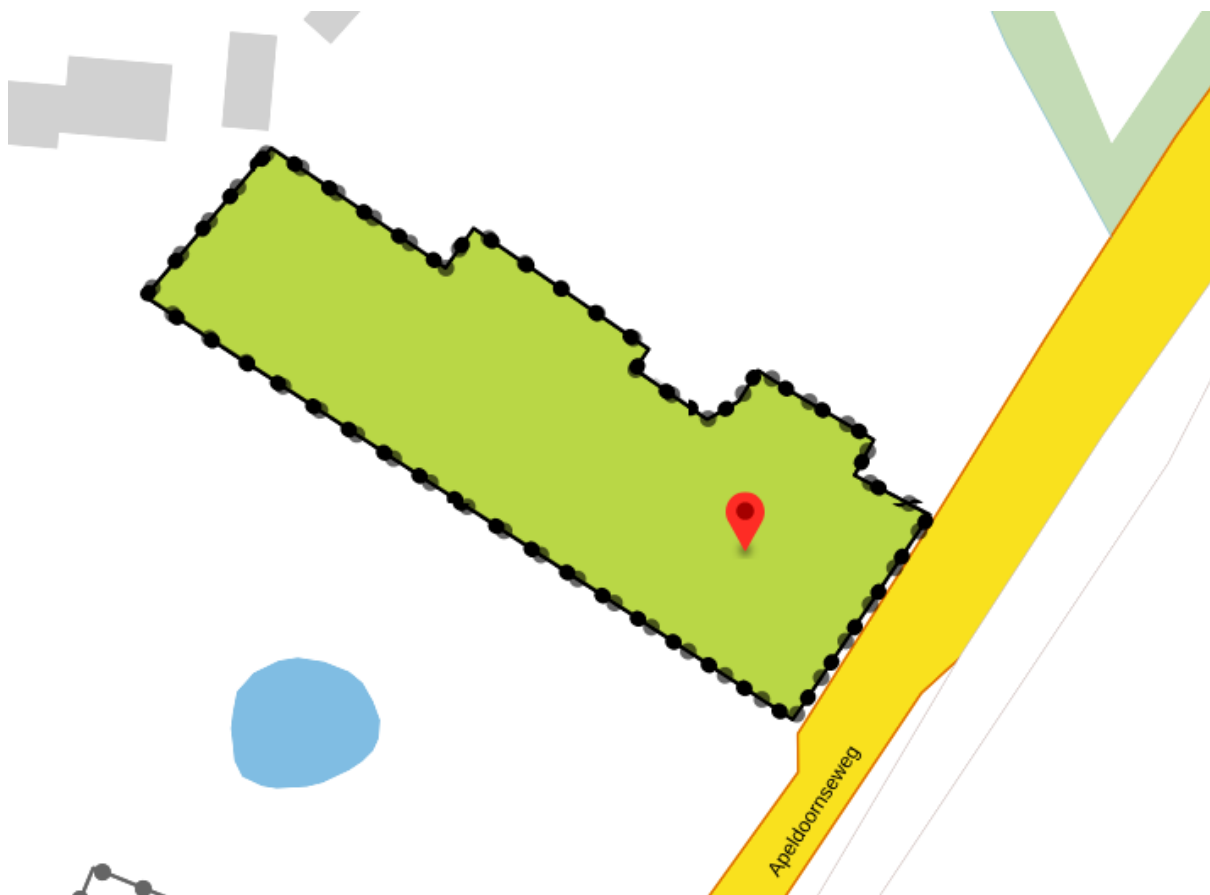


Afbeelding 1.1: Indicatieve ligging plangebied

### 1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Partiële herziening agrarisch buitengebied Ede 2014-2e ronde' van kracht. Het perceel is in dat bestemmingsplan bestemd voor 'Recreatie', met een functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - agrarische nevenactiviteit'. Het bestemmingsplan staat maximaal 400 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing toe.

Op basis van de planregels mag de bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, een maximale inhoud van 660 m<sup>3</sup> hebben.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan

Aanvullend op bovengenoemd bestemmingsplan is in 2021 het bestemmingsplan 'Parapluplan Buitengebied Ede 2020' vastgesteld. Dit parapluplan geldt ook voor de locatie Apeldoornseweg 51 en voegt onder andere een wijzigingsbevoegdheid toe die kan worden toegepast voor het vergroten van een bedrijfswoning. Dat artikel luidt als volgt:

#### 3.3.1 Uitbreiding inhoud bedrijfswoning of bedrijfswoongebouw

*Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen ten aanzien van de maximale inhoud van een bedrijfswoning of bedrijfswoongebouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:*

- a. de totale inhoud van een bedrijfswoning of bedrijfswoongebouw kan worden vergroot tot maximaal 1000 m<sup>3</sup>;*
- b. voor elke extra kuub dient 1,5 maal zoveel aan compenserende sloopmeters uit de Regio FoodValley te worden ingezet;*
- c. in geval de sloopcompensatie niet van het betrokken perceel afkomstig is wordt in het wijzigingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de sloopverplichting elders in de Regio FoodValley wordt geborgd. Herbouw van de sloopmeters wordt tevens planologisch onmogelijk*

*gemaakt;*

*d. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;*

*e. de uitbreiding is vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar en er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een natuurinclusief landschapsinpassingsplan;*

*f. de uitbreiding leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.*

Het ingediende verzoek voor Apeldoornseweg 51 voldoet aan de gestelde voorwaarden:

*a. De inhoud blijft met 856 m<sup>3</sup> onder de maximaal mogelijke 1.000 m<sup>3</sup>.*

*b. De eigenaren hebben de benodigde 294 m<sup>2</sup> slooppeters verworven vanaf Postweg 106 in Lunteren, waar een functieverandering van agrarisch naar wonen in procedure is.*

*c. Deze voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen.*

*d. Er zijn geen belemmeringen, dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4 van deze toelichting.*

*e. Er is een natuurinclusief landschapsinpassingsplan opgesteld waarmee is ingestemd door de gemeentelijk ecooloog.*

*f. Naastgelegen percelen ondervinden geen effect van de planwijziging, dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4 van deze toelichting.*

#### **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 ingegaan op de juridische planopzet. Hoofdstuk 7 geeft een toelichting op de wijze van handhaving, waarna in hoofdstuk 8 wordt afgesloten met een verslag van het wettelijk vooroverleg, de omgevingsdialoog en de zienswijzeprocedure.

## 2. Het plan

### 2.1 Bestaande situatie

Zoals reeds benoemd in de inleiding, is het perceel Apeldoornseweg 51 in Otterlo in gebruik ten behoeve van een recreatief bedrijf, waar tevens agrarische nevenactiviteiten plaatsvinden. Deze agrarische activiteiten maken onderdeel uit van het recreatieve bedrijfsconcept.

De bedrijfswoning bevindt zich aan de voorzijde van het perceel, direct ontsloten op de Apeldoornseweg. Aan de westzijde van de woning is een garage aangebouwd. In de huidige situatie is deze aanbouw in gebruik als Bed & Breakfast als onderdeel van het recreatiebedrijf.



Afbeelding 2.1: Vooraanzicht bedrijfswoning met aangebouwde garage (links)

### 2.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de aanbouw functioneel onderdeel van de bedrijfswoning. In totaal leidt dat tot een woninginhoud van 856 m<sup>3</sup>. In combinatie met deze vergroting worden enkele maatregelen getroffen in het kader van een natuurinclusief landschapinpassingsplan. Omdat er ruimtelijk geen wijzigingen plaatsvinden aan de bebouwing, is ervoor gekozen de natuurinclusieve maatregelen elders op het perceel uit te voeren. Concreet betreft het de realisatie van een boomgaard met steenuilenkast, omringd door een meidoornhaag, aan de noordoostelijke rand van het perceel.



Afbeelding 2.2: Situatietekening nieuwe situatie

De begeleidende notitie bij het inpassingsplan is als bijlage 1 toegevoegd bij deze toelichting. In de planregels is via een voorwaardelijke verplichting geborgd dat het inpassingsplan ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd na vaststelling van het bestemmingsplan.

Tot slot wordt opgemerkt dat het recreatiebedrijf wordt voortgezet. Na het vervallen van de B&B zijn op het terrein nog een tiny house, twee luxe tenten en een pipowagen aanwezig als vormen van verblijfsrecreatie.

### 3. Beleidskader

#### 3.1 Rijksbeleid

De ontwikkeling is van zodanig beperkte omvang dat een bespreking van het rijksbeleid achterwege kan blijven.

#### 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 landschap. Het plangebied maakt namelijk onderdeel uit van Nationaal Landschap Veluwe.

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.

Gelet op de ontwikkelingen binnen het plangebied kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling de bovenstaande kernkwaliteiten niet aantast. De ontwikkeling is zeer kleinschalig en er vindt feitelijk geen toename van bebouwing plaats. Daarnaast wordt met de boomgaard een element toegevoegd dat goed in het landschap past.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Functieveranderingsbeleid Food Valley 2016**

Het functieveranderingsbeleid is opgesteld vanuit de samenwerking tussen de gemeenten in het Gelderse gedeelte van de FoodValley regio en de gemeente Putten. Het gaat om de gemeenten Nijkerk, Putten, Barneveld, Scherpenzeel, Ede en Wageningen. Via dit beleid willen de regiogemeenten de problematiek van leegstaande stallen in het agrarisch buitengebied aanpakken en de kwaliteit van het landelijk gebied versterken. In ruil voor sloop van agrarische gebouwen (sloopcompensatie) worden onder voorwaarden diverse nieuwe ontwikkelingen geboden, zoals bijvoorbeeld een nieuwe woning of ander type bedrijf.

In april 2008 is de “Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten” vastgesteld met regionale beleidsafspraken over hoe de betrokken gemeenten om willen gaan met het toenemende probleem van leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen. Het beleid stelt agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze te beëindigen. Daarnaast leidt het tot kwaliteitsverbetering in het buitengebied door de sloopverplichting van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing bij hergebruik/nieuwbouw ten behoeve van nieuwe woonfuncties of niet-agrarische bedrijfsfuncties.

Dit regionale beleid is destijds tot stand gekomen als uitwerking van het provinciale functieveranderingsbeleid vanuit het Streekplan 2005. In 2012 is een “Nadere invulling” van de “Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten” opgesteld om een nadere uitwerking en aanvulling te geven van de beleidskaders en om in uitzonderingsgevallen maatwerk te kunnen toepassen in het verlengde van de beleidskaders. Vanuit de ervaringen van de regionale coördinatiegroep functieverandering en jurisprudentie van de Raad van State is de wens ontstaan om de beide beleidskaders samen te voegen en te actualiseren. Dit heeft geresulteerd in het ‘Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016’.

Dit beleidsdocument is primair geen nieuw beleid. Wel wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om op een aantal onderwerpen enkele beleidsaanpassingen door te voeren. De beleidsuitgangspunten uit de voornoemde beleidskaders blijven in hoofdzaak in stand, evenals de in dit beleid aangegeven waarborgen voor ruimtelijke kwaliteit zoals de landschappelijke inpassing en de verevening.

De hoofdlijnen van de aanpassingen in het functieveranderingsbeleid 2016 zijn als volgt:

- Samenvoeging en actualisering van de beleidsdocumenten uit 2008 en 2012;
- Vereenvoudiging van de systematiek voor afoming/korting van sloopmeters;
- Een toekomstbestendige en flexibele basissystematiek voor functieverandering naar wonen/werken, met onder meer het ‘woningrecht’ en het ‘bedrijfsrecht’ als basis voor functieverandering naar wonen en/of werken. Deze biedt de regio een tool/knop voor bijsturing op beleid (verhoging/verlaging van benodigde sloopmeters) zonder aanpassing van de systematiek;
- (Lichte) stijging van de benodigde compensatie van sloopmeters voor functieverandering naar wonen en werken om in te spelen op de trend en ontwikkeling dat meer agrarische bedrijven zullen stoppen en dat meer (voormalige) agrarische bebouwing vrijkomt.

### Planspecifiek

Het vergroten van de bedrijfswoning door inzet van sloopmeters (met factor 1,5) past binnen het regionale functieveranderingsbeleid. De sloopmeters voor dit plan zijn afkomstig van Postweg 106 in Lunteren, waar een agrarisch bedrijf wordt beëindigd en een woonbestemming krijgt. Dit plan is inmiddels al in procedure als onderdeel van het bestemmingsplan 'Partiële herziening 2021, 2e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede'. Via een voorwaardelijke verplichting wordt geborgd dat de woning Apeldoornseweg 51 pas kan worden vergroot zodra aan de sloopverplichting is voldaan.

## **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 in beperkte mate bij aan de doelstellingen uit de structuurvisie, doordat de ontwikkeling gecombineerd wordt met een verbetering van de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied door sloop van overtollige bebouwing elders en uitvoering van het natuurinclusieve landschapsinpassingsplan.

### 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 plan draagt bij aan het programma Buitengebied, doordat de ontwikkeling gecombineerd wordt met een verbetering van de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied door sloop van overtollige bebouwing elders en uitvoering van het natuurinclusieve landschapsinpassingsplan.

## 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 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, omdat enkel de bestaande woning wordt uitgebreid. Omliggende bestemmingen liggen daarnaast op voldoende afstand, waardoor deze niet (extra) in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door het vergroten van de woning. Ook in de woning zelf is daarmee een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

### 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

#### *Gebiedsbescherming*

Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn er geen effecten te verwachten. De ontwikkeling vindt weliswaar plaats op korte afstand van Natura 2000 gebied Veluwe, maar er wordt feitelijk niet gebouwd en ook in de gebruiksfase is er geen sprake van extra emissie. Er blijft immers sprake van één woning.

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

De ontwikkeling valt niet binnen de grenzen van het GNN of de GO.

#### *Soortenbescherming*

Ten aanzien van soortenbescherming geldt dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing zonder ingrijpende werkzaamheden. Daardoor is er geen onderzoek naar gevolgen voor soorten nodig.

#### *Programma biodiversiteit*

Ter bevordering van de biodiversiteit is in bijlage 1 bij deze toelichting onderbouwd dat wordt voldaan aan het puntensysteem van de gemeente Ede. Deze punten worden behaald door uitvoering van het natuurinclusieve landschapsinpassingsplan zoals weergegeven in paragraaf 2.2.

## **4.5 Water**

De ontwikkeling heeft geen waterhuishoudkundige gevolgen. Dit onderdeel vraagt daarom geen verdere bespreking/toelichting.

#### 4.6 Bodem

De ontwikkeling maakt geen nieuwe bodemgevoelige functie mogelijk en voorziet ook niet in het bouwen op mogelijk verontreinigde grond. Dit onderdeel vraagt daarom geen verdere bespreking/toelichting.

#### 4.7 Archeologie

De ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van nieuwe bebouwing of grondverzet. Hierdoor leidt het plan niet tot mogelijke aantasting van archeologische waarden.

#### 4.8 Cultuurhistorie

De ontwikkeling vindt plaats in zone 4 van de Cultuurhistorische waardenkaart, dit betreft een gebied van lage cultuurhistorische betekenis. De ontwikkeling voorziet daarnaast niet in het toevoegen van nieuwe bebouwing of ingrijpende wijzigingen aan het landschap. Dit onderdeel vraagt daarom geen verdere bespreking/toelichting.

#### 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 kan leiden tot een beperkte toename in parkeerbehoefte, doordat het vergroten van de woning kan leiden tot meer bewoners en daarmee tot meer autobezit. Op eigen terrein is echter voldoende ruimte om in een eventuele beperkte toename te voorzien.

#### 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 gezonede industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- indien middels een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een gezonerd 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. De huidige woning is reeds geluidgevoelig en wordt slechts uitgebreid zonder toename van het aantal woningen. 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<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). 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.

### **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. Voor dit verzoek zijn ook geen aanvullende voorwaarden van toepassing op gebied van bluswater en bereikbaarheid.

#### 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.

## **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 wijzigingsplan. De ambtelijke kosten die daarmee gemoeid zijn, worden verhaald op de initiatiefnemer. Hiervoor 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 het wijzigen van het gebruik van de bestaande aanbouw bij de bedrijfswoning, die al is ingericht voor verblijf. De gronden en gebouwen zijn in eigendom van de initiatiefnemer en er hoeven slechts beperkt tot geen ingrepen plaats te vinden. Daarnaast is aangetoond dat er overeenstemming is over de benodigde sloopmeters. 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.

Omdat sprake is van een wijzigingsplan, volgen de regels voor dit hoofdstuk uit de reeds geldende bestemmingsplannen, aangevuld met een wijziging van enkele begrippen.

### 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.

Omdat sprake is van een wijzigingsplan, volgen de regels voor dit hoofdstuk uit de reeds geldende bestemmingsplannen, aangevuld met voorwaardelijke verplichtingen die specifiek voor dit wijzigingsplan van belang zijn. Dit betreft de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan en uitvoering van de sloopverplichting.

Het vergroten van de toegestane inhoud van de bedrijfswoning wordt geregeld op de verbeelding van het wijzigingsplan, in samenhang met de al bestaande planregel voor de inhoud van bedrijfswoningen uit het reeds geldende bestemmingsplan.

### 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 bouw mogelijkheden, als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Omdat sprake is van een wijzigingsplan, volgen de overige regels voor dit hoofdstuk uit de reeds geldende bestemmingsplannen.

### 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 wijzigingsplan aan: 'Otterlo, Apeldoornseweg 51'

## 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 Handhavingsprocedure

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

- Nadat een bouw aanvraag 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.

Voor dit plan geldt dat vooroverleg niet vereist was, gelet op de beperkte omvang van het plan.

### 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 besproken met direct omwonenden op Roekelseweg 45 (aangrenzend aan de achterkant van het erf) en 47 (aangrenzend aan de zijkant van het erf), alsmede Apeldoornseweg 53 (aangrenzend aan de zijkant van het erf). Deze omwonenden 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 ontwerpwijzigingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

## Bijlagen

1. Notitie natuurinclusief landschapsinpassingsplan d.d. 1 oktober 2021