

Bestemmingsplan Otterlo Weversteeg en Onderlangs

Toelichting

Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Begrenzing van het plangebied	3
1.3. Procedure	4
1.4. Leeswijzer	5
2. Planbeschrijving.....	6
2.1. Planmethodiek.....	6
2.2. Beschrijving bestaande situatie	6
2.3. Beschrijving ontwikkeling	6
3. Beleidskader	11
3.1. Inleiding.....	11
3.2. Rijksbeleid	11
3.3. Provinciaal beleid.....	18
3.4. Gemeentelijk beleid	22
4. Onderzoek en randvoorwaarden	29
4.1. Inleiding.....	29
4.2. Milieu-effectrapportage (m.e.r.) en Passende beoordeling	29
4.3. Bodem	29
4.4. Water	31
4.5. Ecologie	33
4.6. Archeologie.....	43
4.7. Geluid	45
4.8. Luchtkwaliteit	46
4.9. Milieuzonering	47
4.10. Verkeer en parkeren	51
4.11. Kabels en leidingen.....	53
4.12. Externe veiligheid	53
4.13. Veiligheid	54
4.14. Energie.....	55

5. <i>Uitvoerbaarheid</i>.....	56
5.1. Kostenverhaal	56
5.2. Economische uitvoerbaarheid.....	56
5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
6. <i>Juridische planbeschrijving</i>.....	57
6.1. Inleiding.....	57
6.2. Plansystematiek.....	57
6.3. Uitleg van de regels	57
7. <i>Inspraak, vooroverleg en zienswijzen</i>	60
7.1. Procedure van stedenbouwkundig plan naar ontwerp.....	60
7.2. Zienswijzen en vaststelling	60
8. <i>Handhaving</i>	61
8.1. Handhaving in 3 fasen	61
8.2. Handhavingsprocedure.....	61

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In Otterlo bestaat al langer de wens om met nieuwe woningen te voorzien in de woonbehoefte, niet alleen voor starters maar bijvoorbeeld ook voor senioren en andere doorstromers. Daarmee kan de hele woningmarkt in Otterlo in beweging komen, wat kan leiden tot een betere afstemming van de woningen op de individuele behoeften.

Met de herontwikkeling van de locatie van de voormalige Houtzagerij Pluim is de woningmarkt in Otterlo weer in beweging gekomen. De verplaatsing van de sportvelden van SV Otterlo naar de locatie Kastanjelaan biedt aanvullend mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen en door locaties aan de Weversteeg en Onderlangs te ontwikkelen voor woningbouw. De locaties zijn in de structuurvisie voor Otterlo (2012) aangegeven als woningbouwlocaties voor de korte termijn. De woningbouw kan een belangrijke bijdrage leveren aan de behoud en verbetering van de leefbaarheid, de centrale doelstelling in het Dorpsplan 'Otterlo de poort van de Veluwe' uit 2009. Bij de verplaatsing van de sportvelden is daarnaast, wat betreft de grondexploitatie, rekening gehouden met een herontwikkeling van de huidige terreinen.

Op 13 oktober 2016 stelde de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van de gebieden Weversteeg en Onderlangs vast. Hierin zijn de kaders opgenomen waarbinnen het (stedenbouwkundige) plan voor de gebieden verder ontwikkeld is.

1.2. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt in grote lijnen bepaald door de contouren van de voormalige sportvelden van de SV Otterlo. Bij de locatie Onderlangs is het omliggende bosgebied ook meegenomen met het oog op de flexibiliteit bij de verkaveling van dat gebied. Dit gebied blijft echter wel een functie houden die geen bebouwing of andersoortig gebruik toestaat.

Weversteeg

Het gebied Weversteeg ligt direct aangesloten op het dorp aan de oostkant van Otterlo op de overgang naar het Nationaal Park (Natura2000) de Hoge Veluwe. De huidige inrichting als sportcomplex geeft het gebied een relatief open karakter met een omzoming van volwassen groenstructuren. Aan de noordkant van het plangebied ligt een onbebouwde met gras ingevulde strook grond (eigendom Sterrenberg) waaraan ook hotel Sterrenberg is gevestigd. Aan de zuidkant wordt het gebied begrensd door de Zandingsweg en een akker. In de zuidwesthoek grenst de locatie aan een klein woonwagenterrein en een bestaand speelterrein.



Fig 1. Plangebied Weversteeg

Onderlangs

Het gebied Onderlangs is momenteel een sportterrein en wordt aan de noord- en westkant begrensd door een villamilieu van luxe vrijstaande woningen op royale kavels in het bos. Aan de zuid- en oostkant liggen de voorzieningen van een tennisclub, die van invloed zijn op de mogelijkheden voor woningbouw.

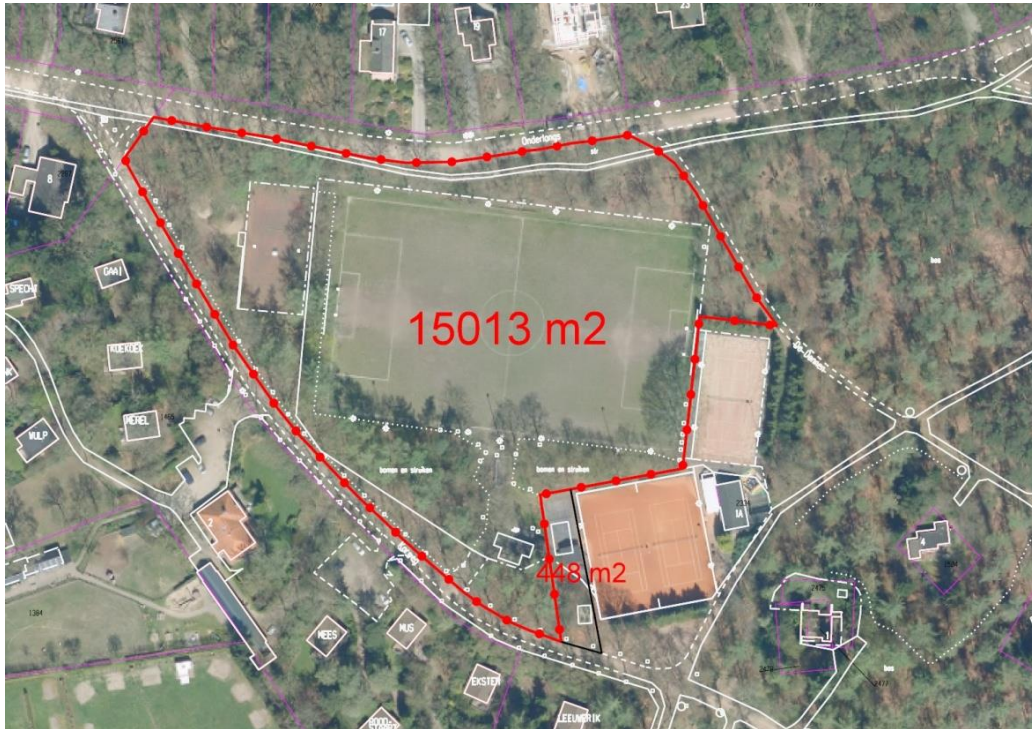


Fig 2. Plangebied Onderlangs

1.3. Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. Dit vooroverleg vindt deels plaats gedurende de periode dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt in het kader van de zienswijzeprocedure, zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening.

Er zijn er in het kader van vooroverleg met betrokkenen op donderdag 18 februari 2016, 12 mei 2016, 7 februari 2017 en 6 juni 2017 informatie-avonden georganiseerd. De input van belanghebbenden wordt - waar mogelijk - opgenomen in het bestemmingsplan.

Met de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan start formeel de juridische procedure. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. Het ontwerp-bestemmingsplan ligt vanaf 29 maart ter inzage voor eventuele zienswijzen.

Er wordt beoordeeld of de zienswijzen tijdig zijn ingediend en ontvankelijk zijn, en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 beschrijft de planmethodiek, het plangebied in zijn huidige situatie en de nieuwbouwplannen;
- hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- in hoofdstuk 4 zijn de omgevingsonderzoeken opgenomen, waaronder het onderzoek naar geluid, ecologie en milieuzonering;
- hoofdstuk 5 beschrijft op welke wijze het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar wordt geacht;
- hoofdstuk 6 vormt de uitleg bij de planregels en de bijbehorende (digitale) verbeelding;
- hoofdstuk 7 bespreekt de procedurele aspecten van het plan;
- hoofdstuk 8 bespreekt tot slot de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan.

Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen.

2. Planbeschrijving

2.1. Planmethodiek

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, planregels en een bijbehorende verbeelding. De planregels beschrijven wat maximaal toegestaan is in het gebied. Op de verbeelding is af te lezen welke functie waar geografisch gesitueerd is. De planregels en de verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en is vooral verklarend voor de gemaakte keuzes in het plan.

Dit plan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De nieuwe functies in het plangebied zijn op het (digitale) kaartbeeld weergegeven, waarbij in de regeling is benoemd wat ter plaatse is toegestaan. Op deze wijze is de nieuwe functie van het plangebied planologisch verankerd. Het vastleggen geeft omwonenden en andere belanghebbenden inzicht in het maximaal toelaatbaar gebruik van het gebied.

Voor het opstellen en actualiseren van de bestemmingsplannen in de gemeente Ede is er een uniforme systematiek van de wijze van bestemmen opgesteld. Dit houdt in dat er gewerkt wordt met standaard type bestemmingen (gebaseerd op het SVBP), die in alle bestemmingsplannen op dezelfde wijze worden geïmplementeerd. Deze systematiek is ook in dit bestemmingsplan toegepast.

In het afgelopen jaar is een gedetailleerd stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Dit betekent concreet dat er bouwvlakken zijn getekend. Voor de woningen is daarnaast het bebouwingstype weergegeven, evenals de toegestane goot- en bouwhoogte.

2.2. Beschrijving bestaande situatie

Beide plangebieden zijn in het geldende bestemmingsplan 'Otterlo' bestemd voor 'sport'. Verder geldt de medebestemming 'waarde - archeologie' en is er aan de Weversteeg een vlak bestemd voor 'bedrijf (nutsvoorziening)'.

De bestemming 'sport' laat bebouwing toe, maar uitsluitend binnen aangegeven bouwvlakken. De oppervlakte aan toegestane bebouwing is daarmee vrij beperkt, evenals de toegestane bouwhoogte. De toegestane bebouwing beperkt zich tot een clubkantine en een kleedkamer.

2.3. Beschrijving ontwikkeling

2.3.1. ALGEMEEN

Met de ontwikkeling wil de gemeente 65 woningen in verschillende segmenten laten realiseren. Het beoogde programma bevat 16 appartementen, 4 vrijstaande woningen, 4 twee-onder-één-kappers en 31 rijwoningen in het Weversteeggebied. In het Onderlangsgebied betreft het 10 vrije kavels.

Van de appartementen wordt de helft sociaal. Een gedeelte van de rijwoningen zal in de betaalbare sector worden gerealiseerd. Dit zijn woningen met een marktwaarde tot ongeveer € 270.000,-.

De gemeente laat de woningbouw van de wijk in vier fasen ontwikkelen: de appartementen, de grondgebonden woningen in Weversteeg (in twee fasen) en Onderlangs. De woonvlekken worden te zijner tijd op de markt gebracht aan verschillende ontwikkelaars. De appartementen zullen door Woonstede worden gerealiseerd.

Daarnaast wordt in het projectgebied 'Weversteeg' een multifunctioneel dorps huis (MFD) mogelijk gemaakt. Dit ter vervanging van een bestaand dorps huis en een sporthal in de kern van Otterlo.

Het 'huis van het dorp' zal beschikken over openbare ontmoetingsruimten, kook- en maaltijdvoorzieningen, ruimten voor tussen- en naschoolse opvang en huiswerkbegeleiding, spreekuur- en praktijkruimten voor (para)medische hulpverleners en sociale teams.

Ook is een multifunctionele sportruimte aanwezig die moet voldoen aan de eisen van de huidige tijd en multifunctioneel bruikbaar zal zijn voor het beoefenen van diverse binnensporten, bewegingsactiviteiten en gevarieerde culturele evenementen.

De Stichting multifunctioneel dorps huis Otterlo betreft bij het ontwikkelen en realiseren van het centrum ontwikkelingen van andere Edese buurt-, wijk- en dorps huizen, regionale en landelijke ontwikkelingen van de sector dorps huizen en de transitie binnen zorg- en welzijnssectoren.

Programmatisch kent het MFD daarmee de volgende functies:

- Zorg en welzijn (2e lijns);
- Sport;
- Cultuur (repetitie ruimte muziek, uitvoeringen in gymzaal);
- Maatschappelijk (ontmoetingsruimten voor meerdere doelgroepen, vergaderruimten);
- Ondersteunende horeca (bar, keuken).

Verder zijn bergingen en andere ondersteunende ruimtes aanwezig.

2.3.2. LIGGING

De locatie Weversteeg is een voormalige Eng met robuuste waardevolle houtwallen rondom het terrein wat een structuur van groene kamers oplevert. De locatie vormt straks een beeldbepalende dorpsrand van Otterlo aan de boszijde van het dorp.

Noordelijk van het plangebied Weversteeg ligt een veld dat in gebruik wordt genomen als parkeerterrein voor hotel De Sterrenberg. Een deel van het terrein wordt ingezet voor een ontwikkeling. Aan de oostzijde wordt de locatie begrenst door bos, aansluitend aan Nationaal Park de Hoge Veluwe. Ten zuiden bevindt zich een akkerland ingesloten door een bos. Ten westen sluit de locatie aan op een woonwijk.

De locatie wordt in de toekomst ontsloten via de bestaande Sportlaan.

De locatie Onderlangs ligt in een omgeving met een uitgesproken villa-achtige uitstraling. Het gaat om royale bospercelen met nauwelijks zichtbare erfafscheidingen (kwaliteit van het bos is dominant). De locatie sluit ook aan op het gebied met vakantiewoningen in het bos. De atmosfeer van deze boskavels wordt bepaald door veel bescheidener bouwmassa's op telkens relatief grote percelen. De hoofdtoon wordt ook hier gevormd door bosmilieu. Van belang is dat de wegen Onderlangs en Karweg, aantrekkelijke routes zijn voor het dorp om naar het bos en de heide te gaan. Het gebied wordt ontsloten via de bestaande infrastructuur.

2.3.3. HOOFDSTRUCTUUR

Weversteeg en Onderlangs liggen tegen de Veluwe aan, op de overgangszone naar de Vallei. Deze ligging bepaalt het karakter van het gebied.

Weversteeg

In de stedenbouwkundige structuur is de aansluiting op de Veluwe door het groene kader en de groene verbindingen essentieel. De historische houtwallen zijn op elke plek in de wijk beleefbaar, en voor langzaam verkeer bereikbaar. Op lager schaalniveau is er de oriëntatie op de omliggende houtwallen door zicht erop vanuit de woningen en de hagen om de voortuinen.

Wegen en straten zijn aan de valleizijde meer orthogonaal van karakter, aan de Veluwezijde waaieren ze uit. De bebouwing is kleinschalig van karakter en sluit aan op de lokale dorps karakteristieken.

De wijk wordt opgezet als kamers in het groen. Uitgangspunt is het behouden en versterken van de bestaande houtwallen aan de randen van het gebied. Deze bestaande groenstructuren vormen tevens de dragers voor ecologische verbindingen in en om het plangebied. Deze worden aangevuld met een centrale groene middenzone. De kracht van het ontwerp is deze sterke ruimtelijke en groene as die centrum, woonwijk met dorpshuis en Veluwe met elkaar verbindt. Deze as is orthogonaal en laanvormig aan de dorpszijde en waaiert uit naar een brink of esachtige ruimte met bomen in het groen naar de bosrand.

De wijk wordt voor het autoverkeer ontsloten vanaf de Sportlaan; zo kunnen de houtwallen rond het plangebied worden ontzien.

Onderlangs

De kracht van het ontwerp van Onderlangs zit in een sterk kader; de woningen worden gerealiseerd op de voormalige sportvelden, het groene kader eromheen blijft.

De informele opzet van het gebied met zandwegen rondom wordt gecontinueerd, de inritten worden uitgevoerd als bospaden en sluiten erop aan. De locatie van de inritten is zorgvuldig afgestemd op de aanwezigheid van de bestaande bomen.

Behoud van het boskarakter staat voorop bij het bepalen van de kaders voor de ontwikkeling van de woningbouw op de open plek die door de verplaatsing van de sportvelden is vrijgekomen.

2.3.4. BEBOUWING

Weversteeg

De bebouwing in Weversteeg heeft een kleinschalig dorps karakter en sluit aan op bestaande bebouwingskarakteristieken in Otterlo. Deze worden in het beeldkwaliteitsplan nader toegelicht. Alle woningen hebben een kap, het MFD en het appartementengebouw sluiten hierbij aan. Alle bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte. De bebouwing is gebouwd uit natuurlijke materialen passend in deze omgeving.

Onderlangs

Wonen in het bos waarbij de groene ruimte rond de woning vloeit is de belangrijkste kwaliteit en karakteristiek voor deze plek. Met natuurlijke materialen en een goede aansluiting op het natuurlijke karakter van het bosperceel is hier de belangrijkste stap voor een goede inpassing gezet. Verharde tuinen of grote verharde parkeerplaatsen zijn ongewenst. De bebouwing in het plangebied Onderlangs mag divers en eigentijds zijn.

Gezien het bijzondere karakter van de bospercelen wordt hier gevraagd om het open boskarakter te behouden. Het heeft de voorkeur geen erfafscheidingen te maken, maar indien toch nadrukkelijk gewenst alleen te werken met groene erfafscheidingen of zelfs alleen met beplanting door struiken (eventueel in combinatie met een open, informeel hekwerk).

2.3.5. OPENBARE RUIMTE, VERKEER EN PARKEREN

Weversteeg

De openbare ruimte voor Weversteeg wordt bepaald door een structuur van 4 velden. Vanaf de Sportlaan wordt de gehele wijk ontsloten voor autoverkeer en verbonden met het centrum van Otterlo. Hiermee kunnen de omringende houtwallen van extra verkeersdruk worden ontzien.

De verblijfskwaliteit en het beleven van het groene karakter staat in de woonwijk voorop.

De auto is niet beeldbepalend voor het straatbeeld, ook uitstraling naar de omgeving. In parkeerhoven binnen de velden is in compacte parkeergelegenheid voorzien. Langs de randen wordt voor de grotere woningen op eigen kavel geparkeerd. Alleen in het centrum van de wijk zijn er ook parkeerplekken langs de weg.

De padenstructuur voor langzaam verkeer maakt een wandeling naar de bosrand vanuit Otterlo mogelijk.

Onderlangs

Voor Onderlangs staat het behoud van de bestaande situatie voorop; de bestaande zandwegen en bospaden worden behouden. Parkeren voor de boskavels gebeurt op eigen terrein. Bij de inpassing en situering van toeritten staat zoveel mogelijk behoud van de bestaande bomen centraal.

2.3.6. LANDSCHAP EN GROENVOORZIENINGEN

Weversteeg

Weversteeg ligt op de overgang van boslandschap naar engenlandschap. De bestaande boomstructuren worden zoveel mogelijk behouden en waar nodig aangevuld met streekeigen bomen en heesters. De volgroeide bomen en houtwallen vormen een belangrijke kwaliteit. Ook ecologisch gezien zijn deze waardevol.

Het verlengde van de Sportlaan krijgt als centrale as een laanbeplanting. In het hart van de woonwijk wordt een centrale openbare ruimte gemaakt die de kwaliteit van het doorzicht naar de Veluwerand tot in het hart van Weversteeg beleefbaar maakt. Hier wordt groen toegevoegd. Bij de soortkeuze wordt gerefereerd aan inheemse bomen die passen in een bosrijke omgeving. In het westen bomen in gras, meer naar het oosten wordt hier met een gradiënt van beplanting aangesloten op de ruigere bosrand.

De houtwallen rondom, het verlengde van de Sportlaan en de centrale groene ruimte maken deel uit van de hoofdgroenstructuur van Weversteeg. In de straat dwars op de Verlengde Sportlaan staan bomen, meerstammige bomen en heesters in plantvakken. Hier heeft de beplanting een wat informeler karakter.

Langs de woonstraten en paden zijn de hagen en voortuinen zeer belangrijk voor het bepalen van het groene karakter van de wijk. De hagen worden samen met de woningen op particulier terrein gerealiseerd. Voor de hagen in de voortuinen stellen we liguster of beukenhagen voor. Op de parkeerhoven en achterpaden zijn naast hagen ook schermen met begroeiing mogelijk. In de straten grenzend aan de houtwallen komen tussen de rijbaan en de tuinen smalle groenstroken met lage kruidenbermen en/of vakbeplanting.

Onderlangs

Onderlangs ligt in het boslandschap. De bestaande en te behouden houtwallen langs de wegen en door het gebied vormen op Onderlangs een robuust groen kader. Dit groene kader en de zandwegen en bospaden dragen bij aan het informele boskarakter van de locatie.

Van belang bij Onderlangs is het behouden en versterken van de bestaande bosstroken. De bosstrook langs Onderlangs is relatief jong. Deze bosstrook kan worden versterkt met streekeigen heesters en met enkele bomen op open plekken in de bosstrook. Aan de zuidkant bestaat de bosstrook uit de zware laanbeplanting langs de Karweg en bosvakken met gemengde bomen. Op termijn kan in de bosvakken worden gewerkt aan menging met meer loofbomen.

Gezien het bijzondere karakter van de bospercelen wordt hier gevraagd om het open boskarakter te behouden. Het heeft de voorkeur geen erfafscheidingen te maken, maar indien toch nadrukkelijk gewenst alleen te werken met groene erfafscheidingen of zelfs alleen met beplanting door struiken (eventueel in combinatie met een open, informeel hekwerk).

Om de geluidshinder van de naastgelegen tennisvereniging te reduceren wordt daar een geluidsscherm geplaatst als terreinafscheiding.

2.3.7. BEELDKWALITEIT

Voor de ontwikkeling van het plan wordt een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit gaat het kader vormen waaraan de uitgewerkte bouwplannen voor het gebied worden getoetst. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage aan dit bestemmingsplan verbonden.

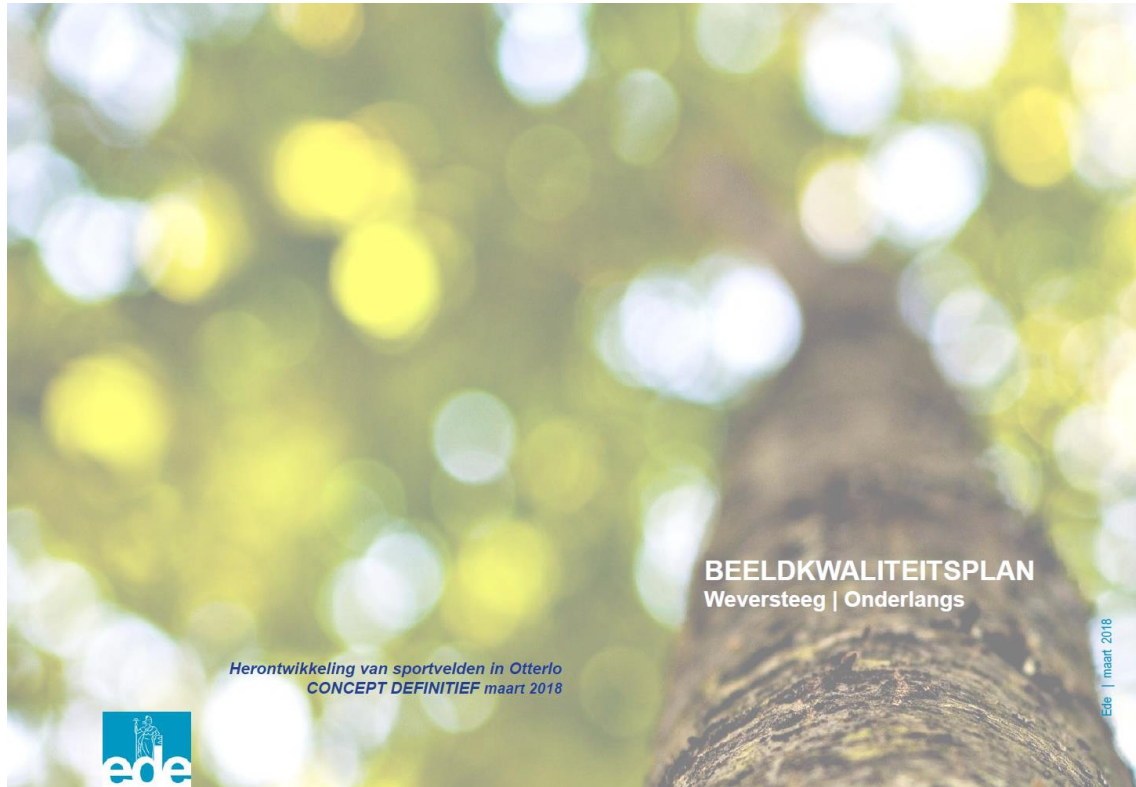


Fig 3. Voorblad Beeldkwaliteitsplan Weversteeg en Onderlangs

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

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

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE (MAART 2012)

Het Rijk heeft haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen en laat meer over aan gemeenten en provincies.

Doelen

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

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

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

3.2.2. BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (DECEMBER 2011)

Het rijksbeleid is nader vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met dit besluit maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Voor het plangebied gelden geen bepalingen waarmee rekening hoeft te worden gehouden bij het mogelijk maken van de beoogde bouwlocatie.

3.2.3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is

het betreffende artikel (3.1.6 Bro) aangepast: hiermee zijn de vereisten aan de ladderonderbouwing ten aanzien van ontwikkelingen in het bestaande stedelijk gebied minder stringent geworden.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro luidt als volgt:

“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.”

Het toevoegen van 65 woningen is een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6., lid 2, van het Bro.

3.2.4. STEDELIJKE ONTWIKKELING

Een eerste belangrijke vraag die beantwoord moet worden, is of de ontwikkeling zich kwalificeert als een stedelijke ontwikkeling. In dat geval is namelijk (pas) een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking nodig.

Het project gaat uit van de bouw 65 woningen op twee gebieden die tegen de bebouwde kom van Otterlo aanliggen. De huidige norm geeft aan dat de realisatie van een dergelijk aantal woningen als stedelijke ontwikkeling moet worden beschouwd. Een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking is dus zeker aan de orde. Dat geldt overigens ook voor de realisatie van een multifunctioneel dorpshuis.

Vervolgens dient op basis van de ligging van het plangebied te worden bepaald of het om bestaand stedelijk gebied gaat. Beide gebieden liggen in de overgangszone tussen de bebouwde kom van Otterlo, en het naastgelegen bosgebied. De huidige functie is ‘sport’ en meer specifiek voetbalvelden. Van bebouwing (ten behoeve van deze functie) is op dit moment slechts in zeer beperkte mate sprake. De terreinen kennen daarnaast nu hun eigen ontsluitingsstructuren, en maken voor het overige ook geen integraal onderdeel van de bebouwde kom van Otterlo uit. Het betreffen typische ‘uitleglocaties’, en vallen daarmee niet onder het bestaand stedelijk gebied.

3.2.5. ONDERBOUWING

3.2.5.1. Actuele regionale behoefte

Op basis van de woonvisie en woningbouwprogrammering van de gemeente Ede moet worden vastgesteld of sprake is van een actuele behoefte voor extra woningbouw in de kern Otterlo. Daarnaast kan aan de hand van een meer gespecificeerd woningbehoefte nader inzichtelijk worden gemaakt welke (kwantitatieve en kwalitatieve) vraag er bestaat.

Er is sprake van een aantoonbare actuele behoefte voor extra woningbouw in de gemeente Ede, waaronder Otterlo. Deze behoefte is vastgelegd in de Woonvisie Ede 2030, het gemeentelijke woningbouwprogramma/ Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW) en de regionale woningbouwafspraken die eind 2017 zijn vastgelegd. Ontwikkeling past tevens bij diverse (kwalitatieve) uitgangspunten van de Woonvisie.

Het woningbouwprogramma in z'n totaliteit (ca 5.700 voor de periode 2018-2027) is minimaal (kwantitatief) nodig om de verwachte bevolkings- en huishoudensgroei op te vangen. Het gemeentelijk woningbouwprogramma past bij de regionale kwantitatieve afspraken die eind 2017 gemaakt zijn in Regio Food Valley-verband. Deze afspraken zijn gebaseerd op de meest recente (provinciale) bevolkingsprognoses (zie ook 3.3.3). Weversteeg en Onderlangs maken integraal onderdeel uit van het gemeentelijk woningbouwprogramma/IPW.

Ten behoeve van het plan is een nader onderzoek naar de woningmarkt in Otterlo uitgevoerd.¹ Het onderzoek geeft inzicht in de huidige woningmarkt van Otterlo in feiten en cijfers. Een tweede doel is de ontwikkeling aan de Weversteeg en Onderlangs langs deze meetlat te leggen, om zo te bezien hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de ladder van duurzame verstedelijking. Met andere woorden: kent de lokale en regionale woningmarkt voldoende vraag en draagkracht om het project voor de Weversteeg en de Onderlangs te laten landen?

Het rapport laat zien dat er kwantitatief een vraag bestaat in Otterlo. Op basis van prognoses wordt de vraag tot 2025 op een toename van 60 tot 75 huishoudens geraamd, omgerekend zo'n 150 inwoners. Bij toepassing van de Primos-cijfers op lokaal niveau (zoals de handreiking bij de ladder voorschrijft) valt dit aantal zelfs hoger uit, maar dat lijkt getalsmatig niet helemaal correct. Conclusie blijft dat er een behoorlijke toevoeging aan de woningvoorraad nodig is om aan de vraag te voldoen.

Minimaal even belangrijk voor Otterlo is de kwalitatieve vraag: wat voor woningen zijn er nodig? De gemeente kent in haar woonvisie het uitgangspunt dat kernen plaats moeten bieden aan huishoudens met verschillende inkomens en van verschillende leeftijden. Met de bestaande woningvoorraad in Otterlo is hier geen sprake van; deze is eenzijdig samengesteld met veel grote eengezinswoningen in het dure segment. Om het gemeentelijke woonbeleid in Otterlo te concretiseren en in te spelen op de huidige en toekomstige vraag in het dorp (starters en een groeiend aantal senioren), is een significante aanvulling van de voorraad nodig, bestaande uit andere producten voor specifieke doelgroepen.

Dit laatste geldt te meer omdat voorlopig geen andere woningbouwmogelijkheden in Otterlo van enige omvang in zicht zijn (zie ook trede 2). Mogelijke andere herontwikkelingen in het dorp zijn niet opgenomen in de woningbouwplannen en zijn vermoedelijk te kleinschalig om daadwerkelijk de benodigde bijdrage aan een grotere en vooral meer volledige woningvoorraad te leveren. Vooral de Weversteeg kan helpen het dorp 'completer' te maken en op middellange termijn te voorzien in lokale en bovenlokale vraag.

	bestaande programmering		gemiddelde	advies	doelgroep	product
appartement, helft sociaal	16	21	19	20	senioren	koop- en huurapp. Buitenruimte!
betalbaar egw (tot € 170.000)	9	13	11	10	jongeren	egw, bij. rug aan rug, kwadrant
middelduur egw (tot € 250.000)	8	14	11	25	jonge gezinnen	rij- en hoek
duur egw	11	18	15	5	gezinnen, senioren	tweekapper, bungalow
kavels duur	10	10	10	10	gezinnen, senioren	varieer in grootte
totaal	54	76	65	70		

Type	programma	advies onderzoek	doelgroep	product
appartement (helft sociaal)	16	20	senioren	koop- en huurapp.
betalbaar	13	10	jongeren	koopwoningen (rij)
middelduur	22	25	jonge gezinnen	koopwoningen (2'1 kap en hoek)
duur egw	4	5	gezinnen, senioren	vrijstaand
kavels duur	10	10	gezinnen, senioren	vrijstaand
totaal	65	70		

Voor Otterlo is de komende jaren behoefte aan zo'n 70 tot 75 woningen, in verschillende marktsegmenten variërend van goedkopere (sociale) woningbouw tot duurdere vrije kavels. Aan deze opgave kan invulling worden gegeven door het programma, zoals vervat in dit bestemmingsplan, te realiseren. Om een boeggolf aan woningbouw te voorkomen en een uitgebalanceerd woningbouwprogramma voor de komende jaren te waarborgen, wordt de ontwikkeling gefaseerd uitgevoerd. Dit houdt in dat na oplevering van het bestemmingsplan circa 16 appartementen, wellicht een aantal woningen en het multifunctionele dorps huis aan de westzijde van het plangebied worden gerealiseerd. Nadien worden de overige woningen in het

¹ Woningmarktonderzoek Otterlo, Amayanda, 29 maart 2017

Weversteeggebied gerealiseerd. Voor de vrije kavels in het gebied aan de Onderlangs, is de verwachting dat deze de komende 10 jaar druppelgewijs uitgegeven worden.

Met het programma en de bijbehorende fasering wordt voor een substantieel gedeelte voorzien in de woningbehoefte voor Otterlo de komende tien jaar. De focus ligt hierbij voornamelijk op starters en senioren. Er blijft echter nog wel enige marge over, om onvoorziene (kleinschalige) ontwikkeltrajecten te kunnen faciliteren. Daarnaast staan er nog drie (middel)dure kavels aan de Houtkampweg op het programma voor realisatie op relatief korte termijn. Mede gelet op de uitgiftetermijn van de vrije kavels aan de Onderlangs - namelijk 10 jaar - is er voldoende afzetmarkt voor dergelijke kavels.

Ten aanzien van het multifunctionele dorps huis geldt dat het vervanging van bestaande, vergelijkbare functies (dorps huis en sporthal) in Otterlo betreft. Het gebruik richt zich puur op het dorp Otterlo, waarmee gesteld kan worden dat regionale afstemming in deze niet zinvol is. De behoefte aan een dergelijk gebouw is groot in Otterlo. Het dorp kent een levendige en actieve sociale kalender, waarbij het dorps huis en de sporthal een belangrijke rol spelen.

De huidige huisvesting van het (van elkaar gescheiden) dorps huis en de sporthal voldoet niet meer aan de eisen die hier naar huidige maatstaven aan gesteld mogen worden. De panden zijn verouderd en te klein. Daarnaast is de indeling en splitsing van de beide gebouwen verre van optimaal.

3.2.5.2. Mogelijkheid tot inbreiding/transformatie

Onlangs zijn een aantal relatief grootschalige projecten in Otterlo afgerond. Bij de voormalig houtzagerij Pluim zijn 28 woningen gerealiseerd, voornamelijk in het middeldure segment. Bij het Vossenpark zijn een aantal duurdere woningen opgeleverd en verkocht.

Van belang is dat er, naast de ontwikkeling in onderhavig plangebied, geen andere grootschalige projecten in Otterlo spelen. Met invulling van het plangebied wordt Otterlo aan de oostzijde ruimtelijk afgerond. Andere uitleglocaties die de komende 10 jaar ingevuld moeten worden - en die ook als zoekzone voor woningbouw op middellange termijn staan aangegeven - zijn er niet. Otterlo kent daarnaast geen grootschalige transformatie-opgaven. Slechts de invulling van de verlaatlocatie van de sporthal en het dorps huis staat nog gepland. De precieze invulling hiervan staat nog niet vast. Mocht er worden gekozen voor woningen, dan geeft het woningbehoefteonderzoek aan dat er nog ruimte is voor 70 tot 75 extra woningen (dus nog zo'n 10 woningen bovenop het programma van onderhavig project). De typologie moet worden afgestemd op de specifieke behoefte in Otterlo. Op de verlaatlocaties zal de nadruk liggen op woningen in het betaalbare segment.

Een kleinschalige ontwikkellocatie bevindt zich ten noorden van het plangebied Weversteeg. Het betreft een perceel dat in eigendom is van Hotel de Sterrenberg, waar drie vrijstaande woningen gerealiseerd worden. Gelet op het beperkte aanbod van vrijstaande woningen in het plangebied Weversteeg, in het segment tussen de € 250.000,- en € 400.000,-, is er binnen de programmatische behoefte nog voldoende ruimte voor 3 extra woningen in deze prijsklasse.

De woningbehoefte zoals in het onderzoek beschreven geldt voor de kern Otterlo en haar inwoners. Er is duidelijk vraag naar woningen voor starter/jongeren en (levensloopbestendige) seniorenwoningen. Dit brengt logischerwijs een bepaalde doorstroom binnen de Otterlose woningmarkt met zich mee, zodat er ook ruimte ontstaat voor woningen in het middeldure en dure segment. Hoewel een deel van de woningen ingevuld zal worden door buitenstaanders, is de verwachting dat ook dit segment voornamelijk vanuit de Otterlose bevolking wordt ingevuld. Het programma is niet in te vullen op andere locaties, nu er in de komende tien jaar geen grote transformatie- of inbreidingsopgave te verwachten valt. Er is vrijwel geen leegstand in Otterlo, zowel qua woning- als utiliteitsgebouwen.

Voor de vrijgekomen percelen vanwege de verplaatsing van het dorps huis en de sporthal is nog geen alternatieve invulling gekozen. In ieder geval is het niet realistisch om hier een nieuw multifunctioneel dorps huis te realiseren. Zoals gezegd is een splitsing van deze functies niet gewenst, en daarnaast bieden de afzonderlijke percelen qua oppervlakte niet de mogelijkheid om het programma kwijt te kunnen, zeker als de huidige parkeernormen in acht worden genomen.

3.2.5.3. *Bereikbaarheid*

Zoals aangegeven zijn beide uitlocaties in 2008 aangewezen als potentiële woningbouwlocaties. Het gebied Weversteeg vormt de logische afronding van het dorp aan de oostzijde. Het plangebied wordt ontsloten via bestaande infrastructuur, namelijk de Sportlaan. De wijk wordt niet ontsloten via de Weversteeg, zodat de effecten vanwege autobewegingen op de beschermde natuur aan deze zijde tot een minimum beperkt worden.

De vrije kavels aan de Onderlangs grenzen aan vergelijkbare percelen. De ontsluiting vindt plaats via bestaande infrastructuur, waarbij een aantal nieuwe uitwegen richting de kavels worden gerealiseerd. De tien extra woningen in dit gebied zorgen niet voor een onevenredige druk op de lokale infrastructuur.

De bereikbaarheid van de te realiseren percelen per auto en fiets is geborgd. Er is geen noodzaak om het openbaar vervoer te intensiveren.

3.2.5.4. *Alternatieve locatie: Otterlo West*

In het structuurplan Zoekzones Stedelijke Functies (2008) en in de structuurvisie Otterlo (2012) wordt, naast de locaties waar het onderhavige plan betrekking op heeft, ook een locatie in het westen van Otterlo als mogelijk uitbreidingsgebied aangeduid (aan het Mosselsepad). Evenwel is daarbij aangegeven dat dit een uitbreidingsgebied is dat pas op langere termijn kan worden ingezet. Wij hebben onderzocht of er aanleiding is te concluderen dat deze locatie (nu) een beter alternatief is dan de locaties Weversteeg en Onderlangs.

De locatie Otterlo West valt onder het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied, en heeft daarin de bestemming 'agrarisch'. Dit houdt in dat het gebruikt mag worden als landbouwgrond (zonder bebouwingsmogelijkheden).

De reden dat de locatie gereserveerd is voor de lange termijn, is beschreven in het structuurplan Zoekzones stedelijke functies en het bijbehorende Milieueffectrapport (MER)². Daarin is beschreven dat er destijds drie uitbreidingsgebieden voor Otterlo bestonden (West, Oost en Noordoost). Vanwege de impact op het naastgelegen natuurgebied is de variant Noordoost afgefallen. Bij zowel de varianten Oost en West waren (significant) negatieve effecten op naastgelegen natuurgebieden niet op voorhand uit te sluiten. In beide gevallen is dus nader onderzoek noodzakelijk.

Ruimtelijk gezien zijn er echter wel verschillen tussen beide gebieden. Waar het gebied in Otterlo-west bestaat uit (onaangetaste) cultuurgrond, zijn de Weversteeg en Onderlangs al sinds jaar en dag gecultiveerd en in gebruik als voetbalveld. Daarmee maakt de locatie Otterlo Oost in grotere mate deel uit van de bestaande bebouwde kom van Otterlo.

De locatie Otterlo west kent daarnaast beperkingen voor wat betreft de toevoeging van gevoelige bestemmingen, zoals woningen. Het ligt in de nabijheid van een agrarisch bedrijf. De hindercontour van dit bedrijf ligt over een groot deel van het gebied, waardoor dit niet gebruikt kan worden voor woningbouw. Het is niet waarschijnlijk dat het agrarisch bedrijf de komende jaren stopt met haar activiteiten, er geen stoppersmelding is ingediend.

Tezamen met het feit dat de gronden in west geen eigendom van de gemeente zijn, houdt dat in dat een aanzienlijke investering moet worden gedaan om het gebied te ontwikkelen. Niet alleen moeten de gronden aangekocht worden, maar ook het agrarisch bedrijf. Een haalbare financiële exploitatie is daarmee niet realistisch, gelet op het programma dat we voor ogen hebben (en waar behoefte aan is in Otterlo).

Als laatste geldt dat de locatie aan het Mosselsepad een veel groter zoekgebied betreft (12,1 hectare) dan Weversteeg en Onderlangs samen (2,3 hectare). Voor de huidige ontwikkeling - namelijk de bouw van 65 woningen - volstaat een plangebied met een oppervlakte van Otterlo oost. Uiteraard kan het westelijk plangebied gedeeltelijk worden ontwikkeld, maar dit leidt - vanuit stedenbouwkundig oogpunt - niet tot een afronding van de Otterlose kern zoals dat in het

² PlanMER Structuurplan zoekzones stedelijke functies, Gemeente Ede, dossier : A6308-01.001

oostelijke plangebied wel het geval is. Een integrale ontwikkeling van het plangebied Weversteeg en Onderlangs heeft (in ieder geval voor het huidige woningcontingent) de voorkeur boven een gedeeltelijke ontwikkeling van Otterlo west.

Geconcludeerd wordt dat ontwikkeling van de locatie Otterlo west vanuit ruimtelijk, milieutechnisch, natuurtechnisch en financieel oogpunt geen significant beter alternatief is. De variant scoort op de meeste aspecten beduidend minder.

3.2.5.5. Conclusie

Op basis van het woningbehoefte-onderzoek is aangetoond dat er behoefte is aan het programma. Inbreiding in de huidige kern van Otterlo is geen realistisch alternatief. De uitleglocatie aan de Weversteeg en Onderlangs is vanuit ruimtelijk en financieel oogpunt de meest geschikte locatie om het project te ontwikkelen.

3.2.6. ECOLOGIE

3.2.6.1. Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op:

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

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

Rode lijst-soorten

Naast de Wet Natuurbescherming en de daarin genoemde soorten onderscheid men ook nog de soorten die worden genoemd op de Rode Lijsten. Ze hebben geen wettelijke status, maar geven wel de kwetsbaarheid van soorten aan. Er wordt bijvoorbeeld aangegeven of een soort bijna is uitgestorven of bedreigd is in zijn voorkomen in Nederland. Een soort die bescherming geniet onder de Wet Natuurbescherming kan ook op de Rode Lijst voorkomen, maar een soort op de Rode Lijst is niet automatisch beschermd onder de Wet Natuurbescherming.

3.2.6.2. Zorgplicht

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

3.2.6.3. Soortbescherming

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

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

- andere soorten (artikel 3.10).

3.2.6.4. *Gebiedsbescherming*

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

Natura 2000

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

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

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

3.2.6.5. *Houtopstanden*

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

3.2.6.6. *Natuurnetwerk Nederland*

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke omgevingsvisie en verordeningen.

3.2.6.7. *Stikstofdepositie*

In een dichtbevolkt land als Nederland is het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen veerkrachtige natuur en gezonde economie. Het Rijk en provincies geven ruimte aan ondernemers, omdat ze belangrijk zijn voor onze economie. Tegelijkertijd moeten economische activiteiten passen binnen de draagkracht van de natuur, want economie en natuur hebben elkaar

nodig.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Daarom heeft het Rijk het initiatief genomen om deze stikstofproblemen aan te pakken. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken.

Rijk, provincies en natuurorganisaties nemen maatregelen om de natuur te herstellen, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. Agrarische ondernemers nemen maatregelen in hun bedrijfsvoering, zoals mest aanwenden met weinig stikstofverliezen en het gebruik van aangepast voer. Door deze combinatie van maatregelen ontstaat er ruimte voor nieuwe economische activiteiten. In paragraaf 4.5.4 wordt nader ingegaan op dit aspect.

3.2.7. WATER

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;
- vasthouden, bergen en afvoeren.

De Watertoets is een direct gevolg uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw. Het beschrijft het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De zogenaamde waterparagraaf is verplicht en wordt verder uitgewerkt in paragraaf [PM]

Nationaal Waterplan 2016 - 2021

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid, waarin hoofdlijnen, principes, richting en een vooruitblik richting 2050 zijn opgenomen. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Dit plan is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Het waterbeleid voor het stedelijk gebied is erop gericht om opgaven voor natuur, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. De watertoets wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.4.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. OMGEVINGSVISIE GELDERLAND

Ter vervanging van de Structuurvisie Gelderland (voorheen Streekplan 2005) heeft de provincie een nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld op 9 juli 2014. De omgevingsvisie is op 18 oktober 2014 in werking getreden en daarmee het geldende toetsingskader voor dit bestemmingsplan. De laatste versie van de omgevingsvisie is vastgesteld op 28 juni 2017.

Voor de realisatie van het onderhavige project is het van belang om vast te stellen dat in de nieuwe Omgevingsvisie de vastgestelde contouren van stedelijke vernieuwing zijn losgelaten. De sturing en beoordeling van plannen wordt in de nieuwe Omgevingsvisie hoofdzakelijk gebaseerd op de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik en het woningbouwprogramma.

Om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening en omgevingsbeleid hanteert de provincie een zogenaamde duurzaamheidsladder, een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. Nadrukkelijk wil de provincie de ladder inzetten voor het 'goede gesprek' over ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven. In de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is de Rijksladder voor duurzame verstedelijking (opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) geïncorporeerd.

Doelen van de Gelderse ladder zijn:

- Begeleiden van de bundeling van de verstedelijking in Gelderland en op gepaste wijze ruimte geven aan spreiding van stedelijke functies in landelijk gebied. De provincie faciliteert het actuele veranderingsproces van nieuwbouw naar beheer en vernieuwing stedelijk gebied.
- Voorkomen van nieuwe ontwikkelingen die ten koste gaan van bestaand stedelijk gebied (m.a.w. omvorming van bestaand stedelijk gebied bevorderen).
- Bevorderen van vraaggerichte programmering waarbij de behoefte aan de betreffende stedelijke functie centraal staat en aangetoond moet worden.
- Stimuleren van overtuigende motivering in en transparante besluitvorming over ruimtelijke plannen.

Uitgangspunten voor de Gelderse ladder:

- Bij verstedelijking in eerste instantie de focus leggen op de bestaande voorraad aan gebouwen (denk aan hergebruik en transformatie) en in tweede instantie aan beschikbare gronden (denk aan nieuwbouw). Eerst in stedelijk gebied dan in landelijk gebied.
- Het stedelijk gebied niet bij voorbaat volbouwen. Het gaat om het maken van een zorgvuldige afweging, waarbij stedenbouw, wateropvang, klimaatadaptatie en leefomgevingskwaliteiten redenen kunnen zijn om 'open' plekken in het stedelijk weefsel te handhaven en te versterken.
- Aandacht voor stads- en dorpsrandzones door introductie van het al dan niet grenzen aan bestaand stedelijk gebied.
- In z'n algemeenheid geeft grondeigendom alleen geen recht om te mogen bouwen.

Randvoorwaarden bij locatiekeuze:

- Behoeft stedelijke functie aantonen in relatie tot de bestaande of te herstructureren voorraad.
- Meer aandacht voor passende ontsluiting en betere benutting van multimodale knooppunten.
- Meewegen van gebiedskwaliteiten en omgevingscondities op gebied van milieu, gezondheid en veiligheid.
- Rekening houden met het generieke beleid voor de betreffende functie en de daarbij behorende gebiedscategorieën

De Gelderse ladder omvat zes stappen om tot een zorgvuldige afweging van locatiekeuzes voor stedelijke functies in stedelijk én in landelijk gebied te komen. De Gelderse ladder is een verbijzondering van de rijksladder voor duurzame verstedelijking en is verankerd in de omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik als volgt opgebouwd.

- 1) Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;
- 2) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a blijkt dat sprake is van een actuele behoefte, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk

- gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gebouwen door herstructurering, transformatie of anderszins;
- 3) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van beschikbare gebouwen kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door nieuwbouw op beschikbare gronden;
 - 4) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel c, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte kan worden voorzien door benutting van bestaande bebouwing in het landelijk gebied door hergebruik, herstructurering, transformatie of anderszins, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
 - 5) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel d, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van bestaande bebouwing in het buitengebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties aansluitend op het bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
 - 6) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel e, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet aansluitend op het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties die niet aansluiten op het bestaand stedelijk gebied, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Belangrijk is dat de toepassing van de Gelderse ladder niet 'mechanisch' gaat werken. Dat betekent dat de ladder niet als een strak keurslijf moet gaan dienen maar als een richtinggevend instrument. Het is een instrument voor het goede gesprek, zo vroeg mogelijk in het plantraject.

Relevantie

Het plan gaat uit van de toevoeging van 65 woningen aan de kern Otterlo. Het provinciaal belang is dat ook het vraagstuk rond de behoeftevraag aan woningen. Het plangebied, zowel langs de Weversteeg als aan de Onderlangs, ligt niet in Natura-2000, GNN of GO. Ook andere provinciale belangen, zoals beschreven in de Provinciale Omgevingsverordening, zijn niet aan de orde.

Voor de onderbouwing van de behoeftevraag wordt in het kader van de eerste stap verwezen naar paragraaf 3.2 waar de Rijksladder van duurzame verstedelijking is beschreven. De actuele regionale behoefte is hiermee aangetoond.

De onderbouwing is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Gelderland. De provincie kan instemmen met de onderbouwing, nu het woningmarktadvies wordt opgevolgd. De doorzettende vergrijzing vraagt om doorstroming en de voorziene typologie aan bebouwing.

Wel wordt de kanttekening geplaatst dat toekomstige leegstand in het bestaande stedelijke gebied van Otterlo wellicht gevuld wordt met woningbouw. Het advies wordt daarom gegeven om gefaseerd te ontwikkelen, zodat ruimte blijft bestaan om onvoorziene inbreidingsplannen te faciliteren, indien daar onmiddellijke noodzaak toe bestaat. Dit advies wordt opgevolgd, zie paragraaf 3.2.5.1. Daarnaast wordt met het plan voorzien in 65 woningen, terwijl de totale behoefte aan woningbouw voor de komende 10 jaar wordt geraamd op 70 tot 75 woningen.

Voor het overige haakt het plan aan bij een aantal specifieke onderdelen uit de omgevingsvisie:

3.3.1.1. Food Valley

Ede ligt in de Foodvalley; het is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving.

De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Deelaspecten daarbij zijn: werken, onderwijs, wonen, bereikbaarheid, vernieuwing landbouw, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving. De regio heeft deze doelen opgenomen in de (concept-) Gebiedsagenda van de regio FoodValley.

De provincie en haar partners streven in de regio naar de inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om de opgaven in FoodValley waar te maken. De gezamenlijke inspanningen, opgenomen in de Omgevingsvisie en in de Gebiedsagenda van de regio, richten zich op vijf speerpunten:

Bedrijven en bedrijvigheid

- ✓ de Topsector Food verder uitbouwen;
- ✓ het toerisme verder ontwikkelen;
- ✓ bedrijventerreinen;
- ✓ ontwikkelen bedrijventerreinen en kennisas

Onderwijs en arbeidsmarkt

- ✓ de kennisas Ede - Wageningen versterken;
- ✓ een goede match tussen onderwijs en arbeidsmarkt realiseren;

Mobiliteit en bereikbaarheid

- ✓ bepalen van de beste locaties voor gespecialiseerde bedrijfsterreinen;
- ✓ mobiliteitsmanagement;
- ✓ een aantal knelpunten aanpakken;

Wonen en woningmarkt

- ✓ afstemming van de ontwikkelingen op de woningmarkt;
- ✓ woonbeleid ook laten gaan over het bestaande woningaanbod;

Kwaliteit leefomgeving en duurzaamheid

- ✓ dynamiek is nodig om de economische waarde te behouden;
- ✓ anticiperen op meer extreme weersomstandigheden

3.3.1.2. Grondwaterfluctuatietoneel

In een zone rondom het Veluwemassief, aan de oostzijde van de stuwwal van Nijmegen en een zone langs de Randmeren is sprake van een (smalle) zone die extra gevoelig is voor grondwateroverlast, de zogenoemde grondwaterfluctuatietoneel. Via informatie over de grondwaterfluctuatietoneel wil de provincie de beschikbare inzichten beschikbaar stellen. Een deel van het terrein aan de Onderlangs valt onder deze zone.

Als de klimaatverandering doorzet, dan zullen de grondwaterstanden structureel blijven stijgen; daarnaast kunnen ook langjarige (niet trendmatige) schommelingen van de neerslag voor hoge grondwaterstanden zorgen. De combinatie van deze twee processen zorgt ervoor dat in de grondwaterfluctuatietoneel de kans op grondwateroverlast verder toeneemt. Daardoor kan in gebieden waar nu geen overlast is, wateroverlast optreden.

Het is daarom van belang om hiermee bij de inrichting of herinrichting van stedelijk gebied, via de watertoets, rekening te houden en zo nodig maatregelen te nemen. De stijging van de grondwaterstand in de grondwaterfluctuatietoneel zal van plaats tot plaats kunnen verschillen, maar de provincie houdt rekening met een lokale stijging van de grondwaterstand langs de randen van de Veluwe tot circa 80 centimeter.

3.3.2. OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.

De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014. De laatste versie is vastgesteld op 28 juni 2017. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie. In de verordening is bepaald dat in de verordening is bepaald dat nieuwe woningbouwlocaties dienen te passen binnen de daarvoor opgestelde Woonprogramma's. In dit hoofdstuk is onderbouwd dat de woningbouwontwikkeling aansluit bij de actuele woningbouwvraag in de kern Ede. Andere aspecten die aandacht krijgen in de omgevingsverordening zien op sectorale aspecten die in hoofdstuk 4 van deze toelichting nader worden besproken. Deze zijn ook in overeenstemming met de uitgangspunten van de omgevingsverordening.

3.3.3. WOONVISIE GELDERLAND, KWALITATIEF WOONPROGRAMMA 2010-2019

De provincie Gelderland maakt met haar regio's (kwantitatieve en kwalitatieve) afspraken over het woningbouwprogramma. In 2014 heeft de provincie Gelderland een bevolkingsprognose opgesteld (Gelderse prognose 2014) dat als uitgangspunt is gebruikt voor de kwantitatieve verdeling van de Gelderse FoodValley-gemeenten voor de periode 2015-2025. Het aantal woningen voor de Gelderse gemeenten bedroeg toen 11.500 en ca. 14.500 voor de gehele regio FoodValley. Voor Ede is toen een aantal van 4.000 woningen opgenomen. Afspraak destijds was dat frequent zou worden gemonitord.

Eind 2016/ medio 2017 zijn nieuwe prognoses beschikbaar gekomen die -samen met een inschatting van marktkansen en feitelijke realisaties in de jaren ervoor- hebben geleid tot positieve aanpassing van de kwantitatieve afspraken van 2015. Deze zijn regiobreed vastgesteld eind 2017. Voorzien wordt voor de periode 2018-2027 voor de gemeente Ede een bandbreedte van ca 4.500 - 5.500 woningen exclusief extra overloop vanuit de Utrechtse regio. Ede beschikt begin 2018 over een woningbouwprogramma (zoals opgenomen in ondermeer het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW)) in de ordegrrootte van de bovenkant van deze bandbreedte. De beschreven ontwikkelingen (Weversteeg en Onderlangs in Otterlo) zijn onderdeel van dit woningbouwprogramma.

Als vervolg op de kwantitatieve afspraken maakt de gehele Regio Food Valley aanvullende kwalitatieve afspraken (in relatie tot de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Dit is vastgelegd in de notitie 'Werken aan extra woonkwaliteit in regio Food Valley' (eind 2017 vastgesteld).

Voor de onderbouwing van de woningbouwprogrammering wordt verder verwezen naar paragraaf 3.4.3.

3.3.4. PROVINCIAAL EN REGIONAAL VERKEER- EN VERVOERSBELEID

De provincie Gelderland streeft een duurzame mobiliteit na. Daarbij ondersteunt het verkeers- en vervoerssysteem een sterke economie en welvaart, terwijl het de sociale integratie stimuleert.

De provincie heeft een hoofdfietsnetwerk vastgesteld. Dit netwerk omvat de regionale hoofdstructuur voor fietsers, zowel utilitair als recreatief. Een aantal van deze routes doorkruist Otterlo. Deze vallen samen met het gemeentelijke hoofdfietsnetwerk.

De provincie Gelderland is in Ede concessieverlener van het regionale en stedelijke openbaar vervoer (bus en trein Valleilijn).

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. STRUCTUURPLAN ZOEKZONES STEDELIJKE FUNCTIES

Het plangebied is opgenomen in het structuurplan Zoekzones Stedelijke Functies uit 2008. Met de opname in de structuurvisie is een eerste ruimtelijke keus gemaakt voor de uiteindelijke locatie.

Daarbij verdient aandacht dat Otterlo twee gebieden kent waar een dergelijk programma in potentie kan worden ontwikkeld. Naast het gebied Weversteeg/Onderlangs kent de westzone van het dorp een uitleglocatie, die ook is opgenomen in de structuurvisie Zoekzones Stedelijke Functies 2008. Deze zone wordt ook genoemd in het structuurplan Otterlo 2012, waarin het voor de langere termijn een potentie voor woningbouw toegedicht krijgt.

Gelet op milieutechnische beperkingen, en de betere stedenbouwkundige inpasbaarheid van het programma op de locatie Weversteeg/Onderlangs, is gekozen om dit gebied te ontwikkelen. Indien in de toekomst een nieuwe behoefte aan woningbouw ontstaat in Otterlo, wordt beoordeeld of het gebied in de westzone in aanmerking komt. Voor een verdere onderbouwing van de keus om eerst het onderhavige plangebied te ontwikkelen, wordt verwezen naar paragraaf 3.2.9.

3.4.2. STRUCTUURVISIE OTTERLO

In 2012 is de structuurvisie voor Otterlo vastgesteld. Hoofddoelstelling voor de Structuurvisie Otterlo is het maken van een integraal kader voor de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de kern. Naast het bestaande en nieuwe beleid worden ook de resultaten van het Dorpsplan betrokken.

Er wordt gestreefd naar het behoud, benutten en versterken van de aanwezige kwaliteiten en karakteristieken en de daaraan ontleende identiteit van de kern. Belangrijk aspect hierbij is het waarborgen van de leefbaarheid van de kern.

Het document is een ontwikkelingsvisie op hoofdlijnen, waarin richtinggevende beleidsuitspraken worden gemotiveerd als afwegingskader voor ontwikkelingen en als toetsingskader voor bouwinitiatieven. Hiervoor worden vervolgens gedetailleerde uitwerkingen gemaakt die, als het nodig is, worden verankerd in één of meer op te stellen bestemmingsplannen voor de kern Otterlo. Het bestemmingsplan voor de Weversteeg en Onderlangs is hier een voorbeeld van.

In de structuurvisie is een definitieve keuze gemaakt om de zoekzone aan de oostzijde van Otterlo te benutten voor de vraag naar woningen op de kortere termijn. De verplaatsing van de sportvelden speelt daarbij een belangrijke rol. De locatie Onderlangs wordt daarbij tevens aangemerkt als potentiële ontwikkellocatie, wat ook logisch is. De verplaatsing van de sportvelden laat hier uiteraard ook een leeg perceel achter.

Locatie Weversteeg

In samenhang met de verplaatsing van de sportvelden komen twee locaties beschikbaar voor herontwikkeling. Dat betreft op de eerste plaats de locatie Weversteeg (of 'De Dries'). Deze locatie heeft een oppervlakte van 3,0 ha en kan volgens het gemeentelijke Structuurplan zoekzones stedelijke functies, bij een dichtheid tussen de 15 en 25 woningen per ha, ruimte bieden aan ongeveer 45 tot 75 woningen, waarbij wordt gestreefd naar 50% goedkopere woningbouw.

Het is van belang dat de groene zone langs de Weversteeg wordt versterkt, zodat sprake is van een kwalitatieve overgang van het dorp naar de bosgebieden. Bovendien wordt daarmee recht gedaan aan de historische context van de oude route om Otterlo. Een hoofdontsluiting vanuit het nieuwe woongebiedje naar de Weversteeg ligt dan ook niet voor de hand.

Bij voorkeur wordt dit gebied in samenhang met de bestaande groene zone aan de Dorpsstraat/Houtkampweg ontwikkeld. Daarbij leent deze zone zich, door de centrale ligging en door de relatie met het Nationale Park De Hoge Veluwe, voor bijzondere, representatieve bebouwing in een groene context (het bosrijk wonen). Er zijn de afgelopen jaren functies naar voren geschoven voor deze locatie, zoals een maatschappelijke functie of een functie in relatie met de profilering van Otterlo als Poort naar de Veluwe. Direct aan de Dorpsstraat/Houtkampweg zijn er uit ruimtelijk oogpunt mogelijkheden voor dergelijke bijzondere functies. Maar dat moet steeds nauwgezet worden afgewogen, rekening houdend met de financiële mogelijkheden.

Verder dienen zich mogelijkheden aan om ook het speelveld tussen de Sportlaan en de Zandingsweg bij die ontwikkeling te betrekken, onder de voorwaarde dat een vergelijkbaar speelveld elders op de locatie Weversteeg wordt teruggebracht. Samenvattend komt dat neer op de volgende beleidsuitgangspunten voor de locatie Weversteeg:

- 45 tot 75 woningen (streven naar 50% goedkope woningen);
- representatieve bebouwing en bijzondere functies kunnen een plek krijgen aan de zijde van de Dorpsstraat/Houtkampweg;
- dorpse karakteristiek voor wat betreft de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte;
- qua landschappelijke inpassing aansluiting zoeken bij het boskarakter;
- rekening houden met de bijzondere ligging aan een oude cultuurhistorische route en het bos (een zachte overgang naar de Weversteeg);
- het speelveld achter de Sportlaan behouden of elders in het gebied compenseren.

Locatie Onderlangs

Op de tweede plaats gaat het om de locatie aan Onderlangs, een locatie die overigens geen deel uitmaakt van de zoekzones zoals vastgelegd in 2008. In de structuurvisie van 2012 is het gebied wel opgenomen. Het te verplaatsen voetbalveld biedt hier ruimte voor diverse functies.

Voorgesteld wordt om de herontwikkeling te beperken tot het huidige speelveld en de zone tot aan de weg Onderlangs. Gedacht dient te worden aan enige woningbouw, waarbij aangesloten wordt op het royale, groene karakter van dit gebied. Dit gaat hier dan ook veeleer om een kwalitatieve toevoeging, met een beperkt aantal woningen. Ook zijn er wellicht mogelijkheden voor enige natuurcompensatie in verband met de ontwikkeling van het sportterrein aan de Hoenderloseweg. In dat geval zullen de natuurwaarden worden hersteld. Verder is het zeer wel voorstelbaar dat de tennisbanen worden gehandhaafd en ingepast.

Dit resulteert in de volgende beleidsuitgangspunten voor de locatie Onderlangs:

- het toevoegen van een beperkt aantal woningen in een groene setting;
- de toevoeging dient kwalitatief van aard te zijn;
- het gebied kan ingezet worden voor natuurcompensatie als gevolg van ingrepen elders in Otterlo.

3.4.3. WOONVISIE GEMEENTE EDE

In december 2015 is de Woonvisie Ede 2030 vastgesteld. De Woonvisie benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen. Uitgangspunt is het woningbouwprogramma (6.000 woningen van 2015 tot 2030) dat past bij de groeiprognozes in bevolking en huishoudens.

De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

1. Groeien met Kwaliteit;
2. Balans bestaand nieuwbouwprogramma en nieuwe binnenstedelijke en -dorpse locaties;
3. Betaalbare woningvoorraad;
4. Gevarieerde opbouw wijken en dorpen;
5. Duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad;
6. Wonen met een hoog voorzieningenniveau;
7. Wonen in het groen;
8. Wonen in Food Valley.

Het project draagt sterk bij aan de ambities van de Woonvisie Ede 2030. Het voorziet onder andere in grondgebonden goedkope woningen - een segment waar een forse behoefte aan bestaat - op een binnendorpse (transformatie-) locatie. Het project scoort daarmee hoog op spoor 3. Het plan valt binnen het woningbouwprogramma zoals vastgelegd in MPG en IPW en benoemd in Woonvisie Ede 2030 (dec 2015) onder spoor 1. Spoor 2 biedt - beperkt - ruimte aan nieuwe binnenstedelijke woningbouwinitiatieven naast het bestaande woningbouwprogramma mits deze in hoge mate voldoen aan de ambities van de Woonvisie. Het project voldoet daaraan. Ook scoort het project hoog op spoor 4 met het toevoegen van een segment dat positief is voor de variatie

in het gebied. Tot slot wordt het project in de nabijheid van de dorpse voorzieningen (spoor 6) en (Veluwe-) groen (spoor 7) gerealiseerd.

3.4.4. VIGEREND PLANOLOGISCH REGIME

Op dit moment geldt het bestemmingsplan 'Otterlo.' in het plangebied. Het heeft de bestemming 'sport' en de medebestemming 'waarde - archeologie'.



Fig 4. Verbeelding geldend bestemmingsplan ter plaatse van de Weversteeg

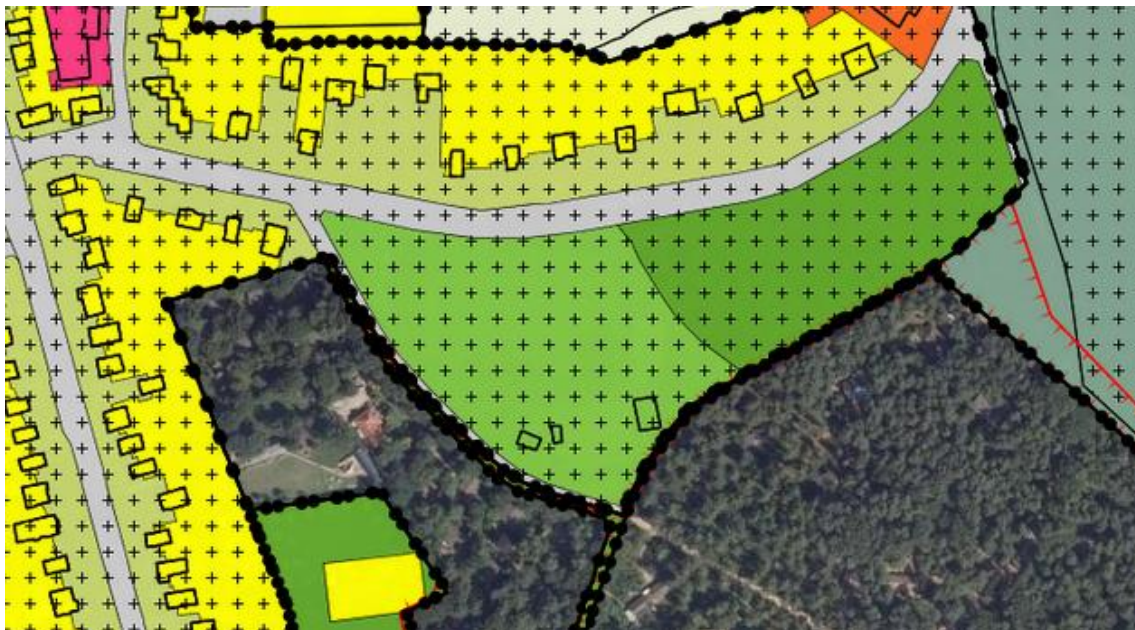


Fig 5. Verbeelding geldend bestemmingsplan ter plaatse van de Onderlang

De ontwikkeling van het plan past niet in het vigerende plan. Om deze reden wordt een nieuw planologisch kader via dit bestemmingsplan opgesteld.

3.4.5. DUURZAAMHEID

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid. Om te zorgen dat we kunnen blijven wonen in een schone, groene en gezonde leefomgeving. Duurzaamheid betekent bij de ontwikkeling van een nieuwe woonlocatie onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieu-eisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid.

Daarnaast betekent duurzaamheid werken aan beperking van het autoverkeer, aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor openbaar groen (dat zorgt voor verkoeling en voor opname van het broeikasgas CO₂).

Het thema energie/klimaat is een speerpunt als het gaat om duurzaamheid. Het gemeentelijk beleid is gericht op energiebesparing en op inzet van duurzame energie. Het gebruik van fossiele brandstoffen wil de gemeente zoveel mogelijk beperken, omdat dit gebruik de belangrijkste oorzaak is van de opwarming van de aarde. Om deze reden hebben burgemeester en wethouders in juli 2017 besloten dat nieuwbouw (woningen) in de gemeente Ede niet meer op het aardgasnet wordt aangesloten.

Met name in hoofdstuk 4 van deze toelichting van het bestemmingsplan zal op al deze aspecten worden ingegaan. Zowel het rijk als de provincie Gelderland vragen van de gemeente om in bestemmingsplannen rekening te houden met duurzaamheid. Daarbij moet de gemeente gebruik maken van de Ladder voor duurzame verstedelijking en van de Gelderse duurzaamheidsladder. Hierboven (onder 3.2 en 3.3) hebben wij beschreven hoe wij met deze spelregels voor duurzaamheid zijn omgegaan.

3.4.6. VERKEERSBELEID

In het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP) uit 2014 zijn de beleidskaders vastgesteld voor verkeer en vervoer in de gemeente Ede. In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgesteld. Dit gaat uit van een verdeling van het netwerk naar gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen, conform de principes van Duurzaam Veilig. Binnen de mazen van gebiedsontsluitingswegen bevinden zich de verblijfsgebieden met erftoegangswegen. Hierop geldt een snelheid van 30 km/uur binnen de bebouwde kom en 60 km/uur buiten de bebouwde kom.

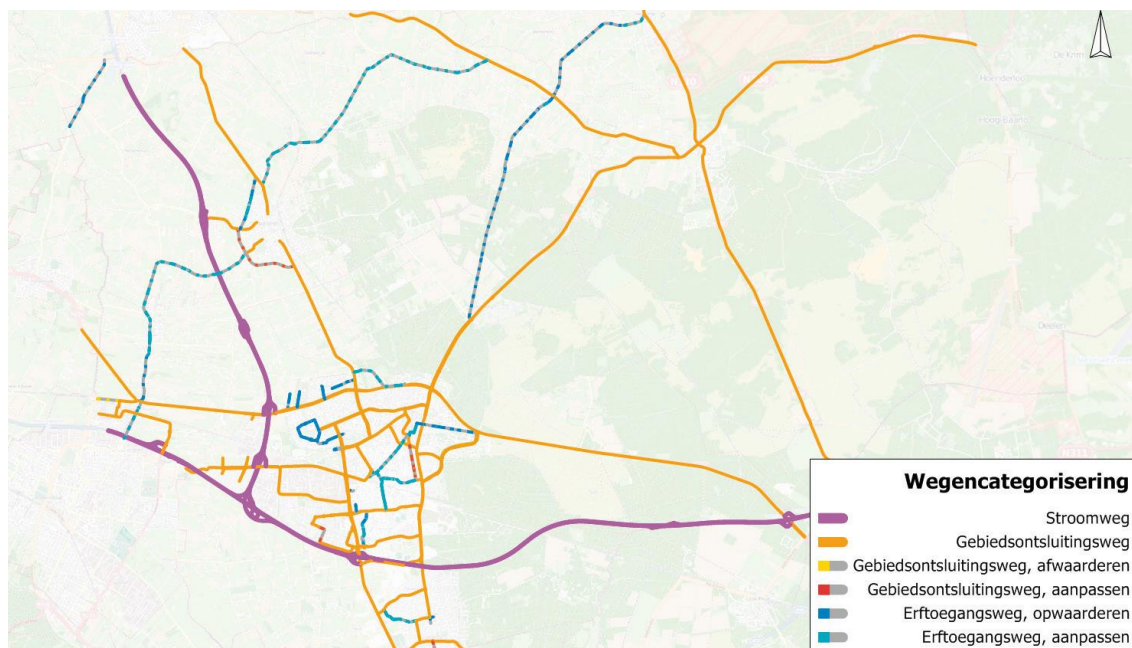


Fig 6. Wegencategorisering Ede en Otterlo, GVVP 2014

In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. In het GVVP is ook het hoofdnetwerk fiets vastgesteld, bestaande uit snelfietsroutes,

primaire en secundaire routes. De uitgangspunten voor de fiets zijn verder in detail uitgewerkt in het Fietsplan, dat is vastgesteld in 2016. Benoemd is dat deze routes dienen te voldoen aan eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort, samenhang en aantrekkelijkheid. In het kader van het Fietsplan wordt een groot aantal fietsprojecten gerealiseerd die dit hoofdnetwerk moet versterken met infrastructurele oplossingen. Ook diverse andere fietsstimulerende maatregelen zijn opgenomen in het Fietsplan.

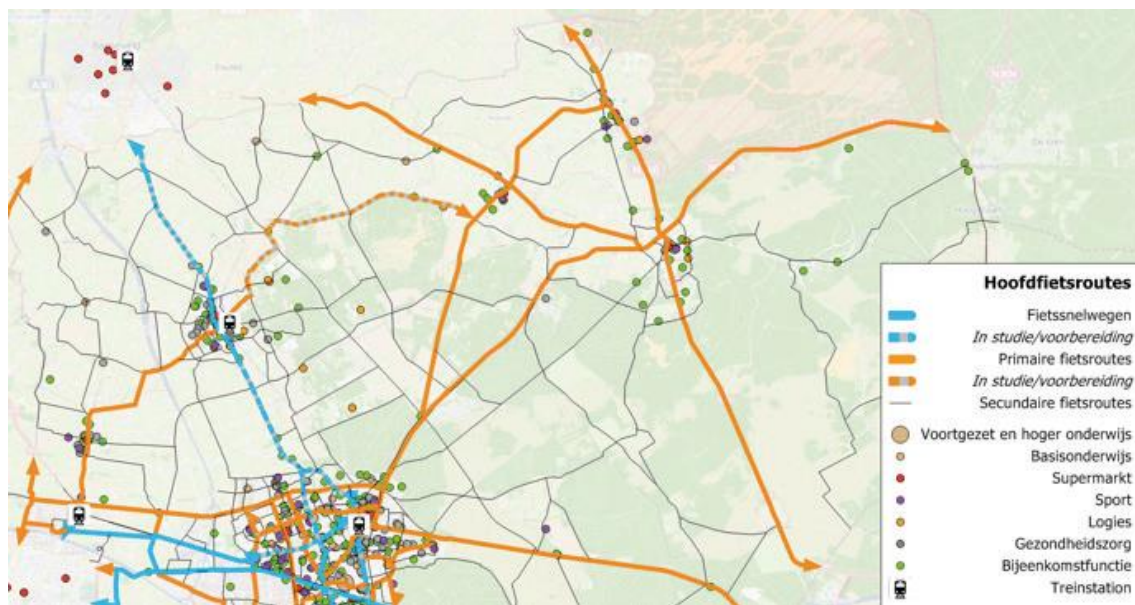


Fig 7. Fietsnetwerk Ede noord en Otterlo, GVVP 2014

Ten slotte zijn voor deze ruimtelijke ontwikkelingen ook nog de Nota Zandwegen en de Nota Parkeernormering Ede van belang. De Nota Parkeernormering is vastgesteld in 2016 en op onderdelen herzien in 2017.

3.4.7. FIETSPLAN

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

3.4.8. WATERPLAN

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan (2013-2017). Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater
- scheiden van vuil en schoon water
- vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

3.4.8.1. Hemelwaterbeleid

Schoon hemelwater moet - waar mogelijk - in de bodem geïnfiltreerd worden conform artikel 2.7.5 van de bouwverordening en de eisen gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "In de weer met neerslag" zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Bij uitbreidingslocaties (> 30 m²) moet het afstromende hemelwater van verharde oppervlakken in de bodem van het plangebied geïnfiltreerd worden, waarbij de voorziening ingericht wordt met een bergingscapaciteit van ten minste 40 mm en een ledigingstijd van 24 uur.

De voorkeursvolgorde voor een infiltratievoorziening staat uitgewerkt in het hemelwaterbeleid. De keuze voor een infiltratievoorziening, alsook de uitwerking van de benodigde bergingscapaciteit moet afgestemd worden met de gemeente Ede.

3.4.8.2. Grondwatervisie

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

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

Het bouw- en inrichtingsplan wordt getoetst aan het gemeentelijk beleid inzake water(afvoer).

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water, milieu en kabels en leidingen. Per onderdeel worden het beleid en/of de van toepassing zijnde wetgeving weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de - indien van toepassing - consequenties voor het bestemmingsplan.

4.2. Milieu-effectrapportage (m.e.r.) en Passende beoordeling

4.2.1. MER-PLICHT

Op 1 juli 2010 is de m.e.r.-wetgeving gemoderniseerd. Doel van de modernisering is dat meer maatwerk mogelijk is door minder en eenvoudiger regels met meer samenhang met behoud van de milieudoelstelling. Bovendien is op 1 april 2011 het landelijke Besluit m.e.r., waarin de m.e.r.-plicht voor een belangrijk deel is geregeld, ingrijpend gewijzigd.

Significante effecten op Natura 2000-gebied kunnen vanwege de gewenste ontwikkeling op voorhand niet kunnen worden uitgesloten. De Wet natuurbescherming schrijft in die gevallen voor dat er een zogenaamde Passende Beoordeling (PB) wordt opgesteld. De Passende Beoordeling is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.³ In de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit m.e.r. is bepaald dat voor een bestemmingsplan met passende beoordeling, tevens een m.e.r.-plicht geldt.

4.2.2. PROCEDURE

Het m.e.r.-traject start met de publicatie van een voornemen. Dit is op 22 februari 2017 gebeurd. Belanghebbenden zijn daarbij in de gelegenheid gesteld om met hun zienswijzen invloed uit te oefenen op de reikwijdte en het detailniveau van het milieueffectrapport (MER).

Gezien de beperkte omvang van de het woningbouwproject in relatie tot bijvoorbeeld de plandempels voor stedelijke projecten in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage, is geen aparte notitie reikwijdte en detailniveau opgesteld en ter inzage gelegd.

Vervolgens is een MER opgesteld, dat als bijlage aan deze toelichting is gekoppeld⁴. Tezamen met het bestemmingsplan ligt het MER 6 weken ter inzage, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen over het MER naar voren te brengen.

Op basis van dit pakket aan informatie wordt advies gevraagd aan de Commissie m.e.r.. Dit is verplicht op grond van artikel 7.26b Wet milieubeheer. Deze commissie beoordeelt of alle informatie aanwezig is in het MER en of deze informatie juist is. Daarna wordt gemotiveerd hoe met de resultaten van het milieueffectrapport en de zienswijzen is omgegaan in het definitieve bestemmingsplan Weversteeg-Onderlangs te Otterlo. Als laatste stap wordt de MER, samen met het definitieve bestemmingsplan, gepubliceerd.

4.3. Bodem

4.3.1. REGELGEVING EN BELEID

³ Passende Beoordeling Weversteeg en Onderlangs te Otterlo, *Econsultancy*, 22 juni 2017, kenmerk 1084.005

⁴ Ede, Weversteeg en Onderlangs Otterlo, Milieueffectrapportage, *RHO Adviseurs voor Leefomgeving*, 28 september 2017, projectnummer 022800.20170033

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een 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 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is. Daarnaast kent de gemeente een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

4.3.2. SITUATIE PLANGEBIED

Weversteeg

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Weversteeg te Otterlo en heeft betrekking op de voormalige sportvelden van de SV Otterlo. Op basis van beschikbaar historisch kaartmateriaal en het historisch onderzoek valt te concluderen dat de locatie deze functie in 1986 reeds had.

Voor zover bekend, heeft op de onderzoekslocatie geen opslag van oliehoudende producten in boven- en/of ondergrondse opslagtanks plaatsgevonden. Ook zijn er geen gegevens bekend omtrent overige potentieel bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten binnen de onderzoekslocatie.

Verkennd bodemonderzoek en asfaltonderzoek

Op 22 september 2017 is door Sweco een verkennd bodemonderzoek gerapporteerd onder kenmerk SWNL0213218. Uit de resultaten van het uitgevoerde veldonderzoek blijkt dat in de boven- en ondergrond zintuiglijk geen bodemvreemde materialen zijn aangetroffen die mogelijk kunnen duiden op de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Zintuiglijk is op het maaiveld van het terrein en in het opgeboorde bodemmateriaal geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Uit de toetsingsresultaten blijkt dat in de grond direct onder de asfaltverharding ter plaatse van het parkeerterrein een licht verhoogd gehalte aan minerale olie is gemeten. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit betreft het hier 'niet toepasbare grond'. Ter plaatse van het overig terreindeel zijn in de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond. Het betreft grond van de Bodemkwaliteitsklasse 'Achtergrondwaarde'. In het grondwater binnen de locatie zijn slechts licht verhoogde concentraties aan cadmium, barium, zink en xylenen gemeten.

Uit het verhardingsonderzoek blijkt dat het aanwezige asfalt op de locatie geen teerbitumen bevat.

Onderlangs

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Onderlangs te Otterlo en heeft betrekking op de voormalige sportvelden van de SV Otterlo. Op basis van beschikbaar historisch kaartmateriaal en het historisch onderzoek valt te concluderen dat de locatie deze functie in 1986 reeds had.

Voor zover bekend, heeft op de onderzoekslocatie geen opslag van oliehoudende producten in boven- en/of ondergrondse opslagtanks plaatsgevonden. Ook zijn er geen gegevens bekend omtrent overige potentieel bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten binnen de onderzoekslocatie.

Verkennd bodemonderzoek en asfaltonderzoek

Op 22 september 2017 is door Sweco een verkennd bodemonderzoek gerapporteerd onder kenmerk SWNL0213211. Uit de resultaten van het uitgevoerde veldonderzoek blijkt plaatselijk in de bovengrond zintuiglijk resten puin en/of sporen kolengruis zijn aangetroffen die mogelijk kunnen duiden op de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Zintuiglijk is op het maaiveld van het terrein en in het opgeboorde bodemmateriaal geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Uit de toetsingsresultaten blijkt dat in de grond direct onder de asfaltverharding ter plaatse van het basketbalveldje gesitueerd op de westzijde van de terrein licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, zink, PAK en minerale olie zijn gemeten. Het betreft grond van de Bodemkwaliteitsklasse 'Industrie'. Ter plaatse van het overig terreindeel zijn in de bovengrond slechts licht verhoogde gehalten aan PAK aangetoond. Het gaat om grond van de Bodemkwaliteitsklasse 'Achtergrondwaarde' of 'Wonen'. In

zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters gemeten. Het betreft grond van de bodemkwaliteitsklasse 'Achtergrondwaarde'. In het grondwater binnen de onderzoekslocatie zijn slechts licht verhoogde concentraties aan barium, cadmium en zink gemeten.

Uit het verhardingsonderzoek blijkt dat het aanwezige asfalt op de locatie geen teerbitumen bevat.

4.3.3. CONCLUSIE

Weversteeg

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit in voldoende mate vastgelegd. En vormt geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de locatie, te weten wonen met tuin. Wel wordt er aanbevolen om de grond direct onder de asfaltverharding ter plaatse van het aanwezige parkeerterrein bij de bouwrijpwerkzaamheden van de locatie af te voeren.

Onderlangs

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit in voldoende mate vastgelegd. En vormt geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de locatie, te weten wonen met tuin. Wel wordt er aanbevolen om de grond direct onder de asfaltverharding ter plaatse van het aanwezige basketbalveld bij de bouwrijpwerkzaamheden van de locatie af te voeren.

4.3.4. NIET-GESPRONGEN EXPLOSIEVEN

Het onverwachts aantreffen van niet gesprongen explosieven tijdens graaf- of andere grondwerkzaamheden, kan zorgen voor gevaarlijke situaties voor werknemers en burgers. Ook kan het zorgen voor vertraging bij het uitvoeren van werkzaamheden.

Er bestaat geen landelijke wet- of regelgeving die bepaalt hoe om moet worden gegaan met dit aspect. Evenmin is het een onderdeel van sectorale toetsing die bij het opstellen van een bestemmingsplan de mogelijkheden bepaald. Uiteraard is het in het kader van veiligheid wel een belangrijk thema binnen de gemeente Ede. Om die reden worden beide plangebieden onderzocht op de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven (NGE's), voordat met de uitvoering van de plannen wordt gestart.

4.4. Water

4.4.1. ALGEMEEN

In het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden tussen waterschap Vallei & Veluwe en de gemeente Ede. Hierdoor zijn de uitgangspunten van het waterschap vroegtijdig meegenomen in het planproces.

Watertoets

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

4.4.2. WETGEVING

Waterwet (Ww)

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

1. De inzameling van het afvloeiende hemelwater (art. 3.5 lid 1).
2. Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
3. Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

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

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan 2013-2017. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei & Eem. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

Hemelwaterbeleid

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

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

Grondwatervisie

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

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

4.4.3. HUIDIGE SITUATIE WATERHUISHOUDING

Voor Weversteeg en Onderlangs is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd⁵. De bodem ter plaatse van de locaties Weversteeg en Onderlangs bestaat volgens het geohydrologisch onderzoek uit zand variërend van zeer fijn tot matig grof en van zwak siltig tot matig siltig en een humeuze toplaag. De maaiveldhoogte op de Weversteeg is circa NAP + 28,5 meter en voor de locatie Onderlangs circa NAP + 27 meter.

De kern Otterlo ligt aan de rand van de grondwaterfluctuatietoneel, waarbij Weversteeg er net buiten ligt en Onderlangs er niet in. De grondwaterfluctuatietoneel is een zone die extra gevoelig is voor grondwateroverlast. Als gevolg van de klimaatverandering zullen de grondwaterstanden structureel blijven stijgen waardoor de kans op grondwateroverlast hoger is in dit gebied. Gedurende de periode april tot en met augustus 2016 is de grondwaterstand op beide locaties gemeten. De grondwaterstanden op Weversteeg variëren tussen NAP +25,2 m en NAP +25,7 m. Op Onderlangs variëren de grondwaterstanden tussen NAP +25,0 m en NAP +25,5 m. Ten opzichte van het maaiveld is de grondwaterstand gemeten op locatie Weversteeg 2,5 tot 3,0 m onder maaiveld en op locatie Onderlangs tussen de 1,5 en 2,0 m onder maaiveld. Er is gemeten in de periode dat de grondwaterstanden gemiddeld tot laag zijn. In de winterperiode zal de grondwaterstand hoger zijn (en dus dichterbij het maaiveld). De infiltratiemogelijkheden van de bodem zijn voor beide locaties goed, er zijn geen verstovende bodemlagen aangetroffen. De doorlatendheid van de bodem is minimaal 2 tot 6 m/dag in de onverzadigde zone. worden gehouden met een verzadigde doorlatendheid van maximaal 12 m/dag, voor locatie Onderlangs is dit maximaal 16 m/dag. Deze doorlatendheid is representatief voor zandgrond met een humeuze toplaag.

⁵ Geohydrologisch onderzoek Weversteeg en Onderlangs Otterlo, Wareco, 26 januari 2017, kenmerk BV51 RAP20170126

Op beide locaties is geen oppervlaktewater aanwezig. Bij de locatie Weversteeg is een zaksloot aanwezig waarin hemelwater kan infiltreren in de bodem. Parallel aan de Hoenderloseweg, ten noorden van locatie Weversteeg, ligt een tertiaire watergang, die niet in verbinding staat met andere oppervlaktewateren.

Het afvalwater van de huidige sportvelden wordt afgevoerd op de gemeentelijke riolering. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.

4.4.4. TOEKOMSTIGE SITUATIE WATERHUISHOUDING

Conform het beleid van de gemeente Ede dient bij een nieuwe ontwikkeling een gescheiden stelsel te worden aangelegd waarbij het hemelwater gescheiden wordt afgevoerd van het vuilwater. Gezien de lage grondwaterstanden is het niet noodzakelijk om de locaties te draineren. Wel dient rekening te worden gehouden met de stijging van de grondwaterstanden, ook vanwege de ligging nabij de grondwaterfluctuatietoneel.

Als gevolg van de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak voor locatie Onderlangs toe met circa 0,5 ha (aannee 35% van bruto oppervlak) en voor locatie Weversteeg met 1,15 ha (aannee 50% van bruto oppervlak). Aangezien het verhard oppervlak toeneemt ten opzichte van de huidige situatie zal op beide locaties 40 millimeter berging gerealiseerd worden. Vanuit de berging kan het hemelwater infiltreren in de bodem. De relatief lage grondwaterstanden, afwezigheid van storende lagen en goede doorlatendheid maakt de locaties geschikt hiervoor. Op beide locaties wordt een gescheiden stelsel aangelegd, voor de locatie Weversteeg zal een hemelwater infiltratievoorziening worden aangebracht in de openbare ruimte. Bij de woningen op locatie Onderlangs zal deze infiltratievoorziening op de particuliere kavels worden aangelegd. Met behulp van hemelwaterinfiltratie wordt de natuurlijke waterhuishouding hersteld en vindt de afvoer van hemelwater vertraagd plaats.

4.4.5. CONCLUSIE

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van Weversteeg en Onderlangs, mits bovenstaande randvoorwaarden worden gerealiseerd.

4.5. Ecologie

4.5.1. GEBIEDSBESCHERMING

4.5.1.1. Passende beoordeling

De locaties Weversteeg en Onderlangs zijn respectievelijk direct tegen en op een kleine 200 meter van het Natura 2000-gebied de Veluwe gelegen, het gaat daarbij voornamelijk om het heidegebied de Zanding aangezien hier beschermde habitatype en -soorten aanwezig zijn. Om de effecten op het natuurgebied te bepalen is een Passende Beoordeling opgesteld. De passende beoordeling is opgesteld naar aanleiding van de resultaten van de natuurtoets⁶ en het aanvullend veldonderzoek⁷ op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, die Econsultancy in 2016 heeft uitgevoerd.

Uit de door Econsultancy uitgevoerde indicatieve toetsing van het beoogde aan de mogelijke effecten, genoemd in de effectenindicator, blijkt dat negatieve effecten op de aangewezen habitats en soorten in het Natura 2000-gebied de Veluwe niet op voorhand zijn uit te sluiten. Samengevat zijn de volgende effecten mogelijk aan de orde:

- Stikstofdepositie;
- Optische effecten;
- Mechanische effecten;

⁶ Natuurtoets Weversteeg en Onderlangs te Otterlo, *Econsultancy*, 3 maart 2016, rapportnummer 1084.001

⁷ Aanvullend veldonderzoek Weversteeg en Onderlangs te Otterlo, *Econsultancy*, 6 oktober 2016, rapportnummer 1084.001.01

- Verandering in populatiedynamiek.

Van deze effecten is bij nadere beschouwing in de voortoets gebleken dat negatieve gevolgen van stikstofdepositie (zie paragraaf 4.5.1.4) en verandering in populatiedynamiek redelijkerwijs kunnen worden uitgesloten.

Door een toename van de huidige verstoring als gevolg van de planvorming zijn negatieve gevolgen voor aangewezen grondbroedende soorten (boomleeuwerik, roodborsttapuit en nachtzwaluw) en wespandief door optische effecten op voorhand niet uit te sluiten. De staat van instandhouding van de grondbroedende soorten is op de Veluwe echter gunstig, zodat significant negatieve gevolgen uitblijven. Met de huidige recreatiedruk op de Zanding zal het daadwerkelijke gebruik door Wespandieven gering zijn. De soort heeft echter een zeer groot territorium, zodat wespandieven rustige plekken, of rustige momenten van de dag kunnen kiezen om te foerageren in de omgeving. De staat van instandhouding op de Veluwe voor de wespandief is matig ongunstig.

Een verdere toename van betreding (mechanische effecten) van het gebied de Zanding, als gevolg van een toename van het aantal huishoudens in het dorp Otterlo, kan negatieve effecten tot gevolg hebben voor het aanwezige habitatype (stuifzandheide met struikheide) en de daarbij horende typische soorten. Gelet op de zeer ongunstige staat van instandhouding van het habitatype, zijn de gevolgen mogelijk van invloed op de instandhoudingsdoelstellingen en is er mogelijk sprake van significant negatieve gevolgen. Het betreft een kans op een negatief effect, waarbij het moeilijk aan te geven wat het maximale draagvermogen van het gebied is. Er is wel duidelijk sprake van een kwetsbare situatie.

Optische verstoring

Optische effecten worden verwacht door een toename van het aantal wandelaars, waaronder wandelaars met hond. Daarnaast kunnen fietstochten worden ondernomen. In onderstaande paragrafen wordt de dosis (het aantal wandelaars in een bepaald gebied) beschreven. Vervolgens worden de gevolgen van het effect beschreven en de implicaties ten aanzien van de instandhoudingsdoelstellingen.

Optische verstoring betreft verstoring door de aanwezigheid en/of beweging van mensen dan wel voorwerpen die niet thuishoren in het natuurlijke systeem. Vooral vogelsoorten en zoogdiersoorten zijn gevoelig voor optische verstoring. Bij aanwezigheid van mensen of honden zullen ze vluchtgedrag vertonen. Als deze soorten vaak moeten vluchten kan dit leiden tot het mislukken van broedgevallen, doordat de nesten te lang alleen gelaten worden. Ook kan het er toe leiden dat een soort het gebied verlaat omdat vluchtgedrag veel energie kost.

Wandelingen

In weinig verstedelijkte gebieden lag in 2006/2007 het bosbezoek rond de 30% (Goossens, 2008). De nadruk van natuurwandelingen ligt in het weekend (50%) in de weekdagen ligt dit rond de 10%. De gemiddelde natuurwandeling duurt 128 minuten, de totale afgelegde weg is zelden meer dan 10 kilometer. De nadruk ligt rond de 5 kilometer. Uitgaande van een maximale toename van het aantal huishoudens van 75, zal het aantal (groepen) wandelaars toenemen met 23. Het dorp Otterlo heeft in de huidige situatie 590 huishoudens. Dit zal maximaal met 13% toenemen. In onderstaand figuur is weergegeven in welk gebied rondom de nieuwbouwlocatie er een toename van wandelaars onder de nieuwe bewoners van Otterlo is te verwachten.

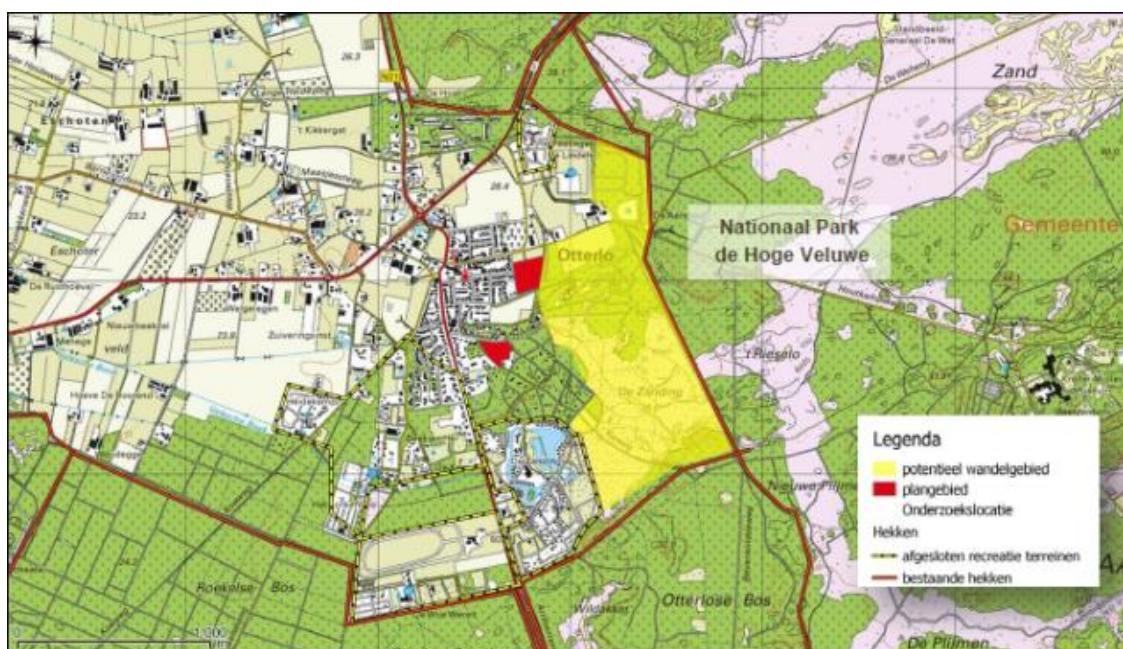


Fig 8. Potentieel wandelgebied

Uit de figuur blijkt dat nieuwe bewoners bij wandelingen vanuit het plangebied zich vooral zullen richten op de Zanding. Voor langere wandelingen zal een toegangskaat tot het Nationale Park de Hoge Veluwe nodig zijn. Dit houdt in dat er weinig vrijblijvende mogelijkheden zijn om wandelingen van meer dan 5 kilometer uit te voeren vanuit het toekomstig woongebied, tenzij men eerst door het dorp in zuidwestelijke richting, over de provinciale weg, langs enkele vakantieparken, naar het Otterlose buurtbos loopt. De enige reële mogelijkheid is daarom een wandeling in het natuurgebied de Zanding. Dit geldt ook voor de huidige gebruikers van het gebied. Dit zijn de inwoners van Otterlo, maar ook veel bezoekers van buiten het dorp, alsmede toeristen die in de omliggende recreatieparken verblijven.

Uitlaten van honden

In Nederland worden door 18% van de huishoudens honden gehouden (HAS Hogeschool, 2015). Over het algemeen worden honden drie maal daags uitgelaten. Het betreft meestal vrij korte wandelingen, zelden meer dan 5 kilometer. De Zanding is voor eigenaren van honden een geliefde uitlaatplek.

Zowel de inwoners van Otterlo als de recreanten in het gebied gebruik van het gebied om hond (vrij) te laten lopen. In het gebied geldt een aanlijnplicht.

Op basis van algemene kengetallen (Goossen 2008 en HAS 2015), mag worden verwacht dat er een potentiële toename zal zijn van hondenbezitters van maximaal 13 huishoudens. Dit betekent dat er per dag een maximale toename van 39 wandelingen met hond is te verwachten.

In figuur 9 is de ligging ten opzichte van het aangewezen losloopgebied voor honden weergegeven. Het gebied bevindt zich op een hemelsbrede afstand van 1,4 kilometer van het plangebied. De af te leggen weg er naar toe is circa 1,8 kilometer. Dit betekent dat 3,6 kilometer van de gemiddelde afstand die voor het uitlaten wordt besteed, voor het heen- en teruglopen wordt afgelegd. Ter vergelijking: de af te leggen weg naar de Zanding is circa 250 meter.

Geconcludeerd wordt dat door een toename van de huidige verstoring als gevolg van de planvorming (een gemiddelde toename van het aantal huishoudens in het dorp Otterlo met 13%) negatieve gevolgen voor aangewezen grondbroedende soorten niet zijn uit te sluiten. De staat van instandhouding van deze soorten is op de Veluwe echter gunstig, zodat significant negatieve gevolgen naar verwachting uitblijven. Voor de wespdepief geldt dat er geen gevolgen zijn voor de nestlocaties, maar dat het foerageergebied voor een klein deel wordt verstoord. Ondanks de matig ongunstige staat van instandhouding zal deze soort zich naar verwachting in het gebied kunnen handhaven, doordat er veel foerageergebied overblijft.

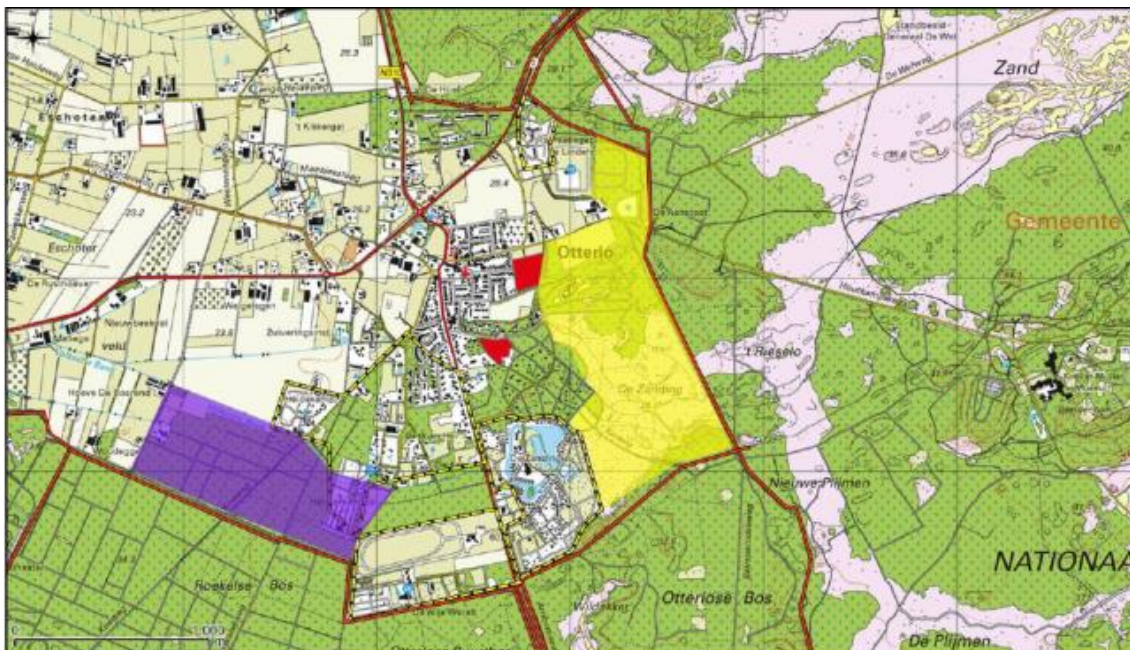


Fig 9. Hondenuitlaatgebied

Mechanische effecten

De mechanische effecten hebben deels een overlap met optische effecten. De verstoring van aanwezige fauna is in de vorige alinea's reeds besproken. Ten aanzien van mechanische effecten gaat het bij het habitattype om de gevolgen van betreding voor de typische soorten zoals stuikheide, de aanwezige korstmossen en soorten die verblijfplaatsen hebben in de vegetatie en in de bodem, zoals hagedissen, zandbijen en dergelijke.

Uit een analyse van de "homerange" van de nieuwe inwoners blijkt dat betreding van het Natura 2000-gebied alleen te verwachten is in het gebied de Zanding. Overige beschermde habitats zijn omgeven door hekken, waardoor er geen sprake is van vrij toegankelijke paden. Dit betekent dat enkel effecten op 35 ha van het habitattype Stuifzandheiden met struikheide (H2310) en circa 5 ha Oude eikenbossen (H9190) dienen te worden beschouwd (zie onderstaand figuur). Alle overige habitats in de omgeving zijn niet vrij toegankelijk, vanwege de ligging in het Nationaal Park en recreatieterreinen.



Fig 10. Omliggende habitatgebieden

Gesteld kan worden dat er toename van betreding zal zijn met maximaal 13% als gevolg van de groei van het aantal huishoudens in het dorp Otterlo. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de nieuwe bewoners hetzelfde recreatieve gedrag vertonen als de bestaande inwoners.

Het habitatype Oude Eikenbossen is gevoelig voor mechanische effecten. Op voorhand kan echter worden gesteld negatieve effecten zijn uit te sluiten. Het betreft een relatief smalle strook met bos die ten opzichte van de Zanding hoog is gelegen. Voor wandelaars, al dan niet met hond, vormt de strook bos vanwege de hoge ligging geen logisch onderdeel van een wandeltocht. Bovendien is het bos dermate smal dat het betreding buiten de bestaande paden geen rol van betekenis speelt.

Het habitatype stuifzandheid met struikheide is gevoelig voor de gevolgen van betreding, maar kan een zekere mate van betreding goed verdagen, omdat dit ook kan zorgen voor het plaatselijk open houden van zandige terreindelen. Bij een toenemende betreding zal op een gegeven moment de erosie de overhand nemen en er stuifzanden ontstaan. Ook hier is sprake van een kantelpunt waarvan de drempelwaarde moeilijk te kwantificeren is.

Een verdere toename van betreding van het gebied de Zanding als gevolg van een toename van het aantal huishoudens in het dorp de Zanding kan negatieve effecten tot gevolg hebben voor het aanwezige habitatype en de daarbij horende typische soorten. Gelet op de zeer ongunstige staat van instandhouding van het habitatype zijn de gevolgen mogelijk van invloed op de instandhoudingsdoelstellingen en is er mogelijk sprake van significant negatieve gevolgen. Het betreft een kans op een negatief effect, waarbij het moeilijk aan te geven wat het maximale draagvermogen van het gebied is. Er is duidelijk sprake van een kwetsbare situatie. De kwetsbaarheid bestaat er uit dat er sprake is van een vrij grote recreatiedruk en dat het ecosysteem onder druk staat als gevolg van hoge stikstofdepositie en mineralenverwerking.

Voor de voorgenomen ingreep is dan ook een vergunning wet Natuurbescherming noodzakelijk. Deze zal moeten worden verleent door het bevoegd gezag de Provincie Gelderland. Om de negatieve effecten op het Natura 2000-gebied Veluwe weg te nemen zullen er mitigerende maatregelen worden opgenomen in de vergunning Wet Natuurbescherming.

Om negatieve effecten weg te nemen worden de volgende mitigerende maatregelen voorgesteld:

Fase 1

- Monitoring van huidige recreatiedruk (verkeerstellingen, parkeergebruik zandpaden, aantallen honden);
- Opstarten communicatietraject (informatiepanelen, folders, sociale media etc.)
- Toezicht op naleving aanlijnplicht (inzet van extra uren van een toezichthouder van de gemeente Ede);
- Treffen van fysieke maatregelen voor herstel van de mineralenbalans in het gebied.

Uit de monitoring van de recreatiedruk zal moeten blijken of er al dan niet een toename van betreding en een toename van het aantal loslopende plaats heeft gevonden na realisatie van de nieuwbouw. Mocht blijken dat er geen afname plaatsvindt zullen de volgende maatregelen worden ingezet:

Fase 2

- Zonering van verkeer (ontmoedigen parkeren);
- Zonering van recreanten (gemarkeerde routestructuur, afzetten delen van het gebied);
- Beperking toegang tot het gebied in het broedseizoen.

De maatregelen zijn in een vooroverleg met de Provincie Gelderland besproken. De provincie heeft aangegeven dat met deze mitigerende maatregelen de ontwikkeling vergunbaar is. Inmiddels is de vergunning op grond van de Wet natuurbescherming aangevraagd.

4.5.1.2. Houtopstanden

De locatie Weversteeg is gelegen binnen de bebouwde kom van Otterlo, een gebied dat is gebaseerd op de voormalige Boswet. Het onderdeel houtopstanden van de Wet Natuurbescherming is daarom niet van toepassing.

De locatie Onderlangs valt buiten deze bebouwde kom. Daarmee is eventuele kap van (een) houtopstand(en) die groter is dan 10 are of in een lijnstructuur van 21 bomen vergunningplichtig of meldingsplichtig. In de nadere uitwerking van het inrichtingsplan moet worden beoordeeld of een dergelijke plicht aan de orde is, en in hoeverre er sprake is van herplant.

4.5.1.3. Natuurnetwerk Nederland

De onderzoekslocaties maken geen deel uit van het Gelders Natuurnetwerk. De onderzoekslocaties liggen beide echter wel in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk, die ter plaatse dezelfde begrenzing kent als het Natura 2000-gebied. Uit een nadere toetsing van het beoogde gebruik aan de omgevingscondities van mogelijke effecten op het Gelders Natuurnetwerk blijkt het volgende:

- Effecten op het leefgebied van soorten binnen het Gelders Natuurnetwerk is nader onderzocht in verband met vergelijkbare toetsingscriteria die aan de orde zijn in verband met Natura 2000. De uitgevoerde toetsing heeft uiteindelijk geleid tot een passende beoordeling, die er voor moeten zorgen dat negatieve effecten door het gebruik van de Zanding door de nieuwe bewoners van het plangebied uitblijven.
- Negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie kunnen worden uitgesloten, aangezien uit berekeningen blijkt dat de toename van de stikstofdepositie vanwege de ontwikkelingen binnen het plangebied dermate gering is dat hiervoor kan worden volstaan met een melding op grond van artikel 8 van de Regeling Programmatische aanpak stikstof. De melding is ingediend en geaccepteerd.
- De uitwisselingsmogelijkheden voor vleermuizen tussen de verschillende leefgebieden in delen van het Gelders Natuurnetwerk blijven als gevolg van het beoogde gebruik in dezelfde mate behouden. In het kader van soortbescherming wordt in de planvorming rekening gehouden met de waarden voor vleermuizen. Het veilig stellen van de vliegroutes is vastgelegd in vervolgrapportages op de natuurtoets en vormt onderdeel van de verleende ontheffing met kenmerk Flora- en faunawet 75C/2016/0680 (verleend d.d. 9 juni 2017).

Overige effecten op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de GNN ter hoogte van het plangebied zijn op voorhand uit te sluiten.

4.5.1.4. Programma Aanpak Stikstof

Wettelijk kader

De Nederlandse wet- en regelgeving voor stikstofdepositie vloeit voort uit de Wet natuurbescherming. De wetgever heeft in dit verband de volgende wet- en regelgeving tot stand gebracht:

- de Wet natuurbescherming, hoofdstuk 2, dat de wettelijke basis vormt voor het Programma aanpak stikstof (PAS);
- het Besluit natuurbescherming, hoofdstuk 2, op grond waarvan de vergunningplicht niet geldt indien grenswaarden van toepassing zijn;
- de Regeling natuurbescherming, waarin naast de regels die gelden ten aanzien van bepaling, reservering en toedeling van ontwikkelingsruimte onder meer de lijst van prioritaire projecten is opgenomen.

Stikstofdepositie vormde jarenlang een knelpunt bij de besluitvorming over plannen en projecten, omdat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstofdepositie een probleem is voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in die gebieden. Het PAS beoogt een oplossing te bieden voor dit probleem. Het PAS verbindt ecologie

met economie. Het doel is het beschermen en ontwikkelen van kwetsbare, voor stikstof gevoelige natuur, terwijl tegelijkertijd economische ontwikkelingen mogelijk blijven. Het programma bevat hiertoe maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie (bronmaatregelen) en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden (herstelmaatregelen).

Op termijn voorziet het programma met deze gebiedsspecifieke maatregelen in de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in Natura 2000-gebieden en in de tussenliggende tijd in het voorkomen van verslechtering. Het PAS is als zodanig en per gebied passend beoordeeld (gebiedsanalyses). De commissie voor de m.e.r. heeft in het toetsingsadvies van 29 mei 2015 positief over het MER/Pb over het PAS geadviseerd en daarbij gewezen op het belang van monitoring (rapportnummer 2752-143).

Beschouwing plangebied

Met behulp van het voorgeschreven online-rekenpakket Aerius zijn stikstofberekeningen gemaakt voor de ontwikkeling van de plangebieden Weversteeg en Onderlangs in Otterlo. Uit de berekeningen volgt dat het plan een toename van de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige habitattypes binnen de Veluwe van ten hoogste 0,78 mol/ha/jaar veroorzaakt vanwege verkeersaantrekkende werking en uitstoot van de woningen (CV-ketels).

De depositietoename van het plan ligt onder de grenswaarde voor vergunningplicht (1 mol/ha/jaar). Daarom is op 14 april 2016 een melding ingediend. De melding is geaccepteerd en wordt als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.⁸ Hiermee is vastgelegd dat er voldoende stikstofruimte is om het project uit te voeren.

De melding is daarnaast gevoegd bij de aanvraag om een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming. Dit heeft als doel de gereserveerde stikstofruimte ook planologisch te koppelen aan het project Otterlo, Weversteeg en Onderlangs. Er wordt in de planregels namelijk een verwijzing opgenomen naar de vergunning op grond van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie kunnen worden uitgesloten aangezien uit berekeningen blijkt dat de toename van de stikstofdepositie vanwege de ontwikkelingen binnen het plangebied dermate gering is dat hiervoor kan worden volstaan met een melding op grond van artikel 2.7 van de Regeling natuurbescherming. De melding is ingediend en geaccepteerd (zie bijlage). Daarmee is de benodigde depositieruimte geregistreerd en zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebied Veluwe uitgesloten. De instandhoudingsdoelen zijn immers geborgd in het Programma Aanpak Stikstof (PAS).

4.5.1.5. Conclusie gebiedsbescherming

De Wet Natuurbescherming en de GNN vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling mits de voorwaarden uit de verleende ontheffing Flora- en Faunawet en de nog te verlenen vergunning Wet Natuurbescherming, onderdeel gebiedsbescherming in acht worden genomen.

Gezien het vooroverleg met de Provincie Gelderland is het aannemelijk dat de vergunning Wet Natuurbescherming voor het onderdeel gebiedsbescherming met de voorgestelde maatregelen wordt verleend. De verwachting is dat de vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is verleend voorafgaand aan de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan.

Daarnaast zal er nog een ecologisch werkprotocol moeten worden opgesteld waarin deze voorwaarden worden verwerkt en waarin ook de algemene zorgplicht wordt geborgd. Dit protocol is voorafgaand aan de start van de uitvoeringswerkzaamheden uiteraard opgesteld.

4.5.2. SOORTENBESCHERMING

⁸ Melding op basis van de Aerius rekenmethode, kenmerk [2T93ZQJxCkas](#)

In 2016 heeft er ecologisch onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezige beschermde natuurwaarden binnen het plangebied Weversteeg en Onderlangs. In 2016 was de voormalige Flora- en Faunawet nog van kracht. Bij het ecologische onderzoek is echter rekening gehouden met de Wet Natuurbescherming waardoor sommige soorten met de nieuwe Wet meer bescherming zouden krijgen, zoals bijvoorbeeld de Sleedoornpage. Hieronder volgen kort de relevante resultaten en conclusies uit de Natuurtoets.

Eekhoorn

De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor de eekhoorn. De hoge bomen op de onderzoekslocatie konden door het ontbreken van bladerdek goed worden onderzocht op de aanwezigheid van nesten. Er zijn ter plaatse het sportveld Onderlangs twee nesten van eekhoorns aangetroffen, op figuur 11 aangeduid met rode stippen.

Beide bomen met nesten van eekhoorns zullen worden ingepast. Er zijn daarom geen negatieve effecten te verwachten op de eekhoorn, een ontheffing Wet Natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk. Als blijkt dat de bomen wel gekapt zullen worden is er een ontheffing Wet Natuurbescherming noodzakelijk of zal er gewerkt moeten worden volgens een goedgekeurde gedragscode.



Fig 11. Eekhoornnesten (rode stippen)

Reptielen

De werkzaamheden kunnen verstorend werken voor reptielen die zich langs de randen van onderzoekslocatie bevinden. Door de werkzaamheden kunnen dieren gewond raken of worden gedood (artikel 3.5 Wet Natuurbescherming voor de gladde slang en artikel 3.10 voor de hazelworm). Voor de te verwachten soorten (hazelworm en gladde slang) geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen geen vrijstelling van de wet Natuurbescherming. Het aanvragen van een ontheffing is echter niet noodzakelijk omdat er geen sprake is van aantasting van leefgebied. Het betreft een voorzorgsmaatregel, omdat zich in de omgeving wel leefgebieden met populaties van genoemde soorten bevinden, waardoor er incidenteel exemplaren kunnen voorkomen. Het is noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Om dit te borgen zal er een ecologisch werkprotocol worden opgesteld om te voorkomen dat schade optreedt bij uitvoering van de werkzaamheden.

Amfibieën

De werkzaamheden kunnen verstorend werken voor amfibieën die zich in de groenstructuren op de onderzoekslocatie bevinden. Door de werkzaamheden kunnen dieren gewond raken of worden gedood (artikel 3.10 Wet Natuurbescherming). Voor de te verwachten soorten bruine kikker en gewone pad geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de wet Natuurbescherming, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de algemene zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Om dit te borgen zal er een ecologisch werkprotocol worden opgesteld om te voorkomen dat schade optreed bij uitvoering van de werkzaamheden.

Algemene broedvogels

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 3.1 van de Wet Natuurbescherming - waarin wordt gesteld dat het verboden is opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen - is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden aangetast wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. Om dit te borgen zal er een ecologisch werkprotocol worden opgesteld om te voorkomen dat schade optreed bij uitvoering van de werkzaamheden.

Overige soorten

Overtredingen van de Wet Natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn wegens het ontbreken van geschikt habitat en verblijfsmogelijkheden (op basis van verspreidingsgegevens), de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

4.5.2.1. Nader onderzoek

Uit de natuurtoets is ook gebleken dat er voor de volgende soorten en soortgroepen nader onderzoek noodzakelijk was:

Huismus

Uit de Natuurtoets bleek dat niet uit te sluiten was dat de groenstructuur aan de westzijde van de Weversteeg deel uitmaakt van het functioneel leefgebied van de huismus (slaapplaats of kwetterplek). Op 7 april 2016 is onderzoek gedaan naar een eventuele functie van de groenstrook als kwetterplek voor huismussen. Ook tijdens de ochtendronde van 19 mei 2016 is gelet op de aanwezigheid van een slaapplaats van de soort. Er zijn geen huismussen op of in de omgeving van de onderzoekslocatie waargenomen. Ook in de NDFF zijn geen aanvullende waarnemingen van de soort die aanleiding geven om te verwachten dat de groenstrook deel uitmaakt van het functioneel leefgebied van de huismus (functie kwetterplek). Een ontheffing voor de Wet Natuurbescherming is daarom ook niet noodzakelijk.

Sleedoornpage

Tijdens de inspectie op 7 april 2016 is in eerste instantie gelet op de aanwezigheid van sleedoorns in de groenstroken. Deze zijn niet aangetroffen. Wel is er op verscheidene plekken in de groenstrook gewone vogelkers aangeplant. Dit geldt voor zowel Onderlangs als aan de Weversteeg. Omdat sleedoornpages ook in gecultiveerde prunussoorten hun eieren kunnen leggen, zijn alle vogelkersstruiken geïnspecteerd op de aanwezigheid van eitjes. Rond de sportvelden van Onderlangs en Weversteeg zijn geen eitjes aangetroffen.

Ook in de NDFF zijn geen aanvullende waarnemingen van de soort die aanleiding geven om te verwachten dat het plangebied deel uitmaakt van het functioneel leefgebied van de sleedoornpage. Een ontheffing voor de Wet Natuurbescherming is daarom ook niet noodzakelijk.

Vleermuizen

Voor deze soortgroep is er nader onderzoek uitgevoerd conform het vleermuisprotocol 2013. Uit het onderzoek is gebleken dat op de locatie Weversteeg twee essentiële functies zijn aangetroffen: verblijfplaatsen en vliegroute.

Er is sprake van een zomerverblijfplaats van een groep van 9 gewone dwergvleermuizen in het kleedgebouw en een zomerverblijfplaats van één gewone dwergvleermuis in een transformatorgebouw. Beide verblijfplaatsen fungeren in het najaar ook als baltslocatie. Door de voorgenomen sloop gaan de verblijfplaatsen verloren, hetgeen een overtreding van artikel 3.5 van de Wet Natuurbescherming inhoudt. Door het treffen van mitigerende maatregelen zal overtreding van de Wet Natuurbescherming moeten worden voorkomen. Dit houdt in dat te allen tijde de verblijfplaatsen beschikbaar moeten blijven. Voor de sloop van deze gebouwen is een ontheffing Wet Natuurbescherming noodzakelijk. Deze is inmiddels verleend door het voormalige bevoegd gezag de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) met kenmerk FF/75C/2016/0680. De sloop zal conform de voorwaarden van de ontheffing moeten worden uitgevoerd. Hiervoor wordt een ecologisch werkprotocol opgesteld. In de nieuw te bouwen woningen zullen verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis worden gecreëerd, wat middels een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels wordt vastgelegd.

De functie als vliegroute op het noordelijk deel van de Weversteeg is gelet op de aantallen en het vrij constante gebruik door het seizoen te betitelen als essentieel voor zowel een groep gewone dwergvleermuizen als een groep laatvliegers. Met name van de gewone dwergvleermuis is er sprake van een groot deel van een kolonie die gebruik maakt van de beschutting van de houtsingel. Van de laatvlieger is het aandeel geringer, echter de groeps grootte van een kraamkolonie is meestal kleiner dan die van de gewone dwergvleermuis. De groenstructuur zal een specifieke aanduiding krijgen in het bestemmingplan (zie plankaart en -regels) waardoor de vliegroute voldoende ingepast en beschermd zal worden. Er is daarmee geen overtreding van de Wet Natuurbescherming, dit is ook aangegeven in de verleende ontheffing FF/75C/2016/0680.



Fig 12. Vliegroute dwergvleermuizen/laatvliegers

Bij de locatie Onderlangs is een essentiële functie voor de laatvlieger aanwezig. Over het gebied is een duidelijke vliegroute van laatvliegers aangetoond. Er zijn minimaal 10 passerende laatvliegers op één avond gezien. Een kolonie bestaat meestal uit enkele tientallen dieren. De vliegroute wordt gebruikt door meer dan 5% van de kolonie en kan op grond hiervan als essentieel deel van het functionele leefgebied worden betiteld, waarmee aantasting van deze functie een overtreding van de Wet Natuurbescherming inhoudt. Van overtreding is echter geen sprake aangezien de groenstructuur zal worden ingepast. Daarbij zal ook deze structuur een specifieke aanduiding krijgen waardoor de vliegroute voldoende beschermd zal worden.

Overige essentiële functies zijn niet aanwezig binnen het plangebied. De Zandingsweg vormt wel belangrijk foerageergebied voor vleermuizen maar hier veranderd niks en zijn dus geen effecten te verwachten.

4.5.2.2. Conclusie soortenbescherming

Uit bovenstaande paragrafen blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden voor soortenbescherming uit de Wet natuurbescherming. Waar dat niet het geval is, is een ontheffing gevraagd en verkregen van het bevoegd gezag. Het aspect soortenbescherming uit de Wet natuurbescherming staat daarmee niet in de weg aan de uitvoering van het plan.

4.6. Archeologie

4.6.1. REGELGEVING EN BELEID

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota 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.

4.6.2. SITUATIE PLANGEBIED

Om inzicht te krijgen in de precieze archeologische verwachting én om inzicht te krijgen in de mate van conservering van de archeologische resten (zijn de resten nog intact in de bodem aanwezig?) is in eerste instantie een gecombineerd archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd.⁹

Locatie Onderlangs

Volgens het bureauonderzoek is het centrale en noordelijke deel van het plangebied Onderlangs gelegen in een grotendeels afgestoven reliëfarme erosievlakte. Alleen een strook in de zuidelijke helft van het plangebied is gelegen in een zone met lage landduinen. Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede heeft het plangebied grotendeels een lage archeologische verwachtingswaarde; een strook langs de zuidelijke grens heeft een middelhoge verwachtingswaarde. In de omgeving van het plangebied zijn nog geen archeologische vindplaatsen bekend.

Om de archeologische verwachtingswaarde uit het bureauonderzoek te toetsen is een verkennend archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat de ondergrond in het grootste deel van het plangebied verstoord is. Hieruit is geconcludeerd de kans op de aanwezigheid van intacte archeologische resten klein is. Uitzondering geldt voor een ovaalvormige verhoging in het noordelijke deel van het plangebied, in een bosstrook tussen het sportveld en Onderlangs.¹⁰ Het lijkt te gaan om een natuurlijke verhoging (stuifduintje), maar het kan niet worden uitgesloten dat het een in de prehistorie door mensen opgeworpen grafmonument ('grafheuvel') betreft.

Locatie Weversteeg

⁹ Plangebieden Onderlangs en Weversteeg in Otterlo, gemeente Ede; archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek). E.H. Boshoven, 2016, RAAP Notitie 5303

¹⁰ Ter hoogte van boring '26'.

Uit het bureauonderzoek bleek dat het plangebied Weversteeg is gelegen in een zone met een dun plaggendek in een dekzandvlakte. Het plaggendek is in de loop der eeuwen ontstaan als gevolg van bemesting van het land. De oostgrens van het plangebied wordt gevormd door een droogdal. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende archeologische vondsten gedaan, variërend van losse bijlen uit het Neolithicum tot aardewerk uit de Late Middeleeuwen. Direct ten noorden van het plangebied is tijdens proefsleuvenonderzoek een erf uit de late middeleeuwen aangesneden. Iets verder naar het noorden zijn bij het huis De Lindenhof eveneens vondsten uit de late middeleeuwen gedaan. Op basis van het bureauonderzoek gold voor het plangebied Weversteeg een hoge verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten.

Om de hoge verwachting uit het bureauonderzoek te controleren is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Uit de boringen bleek dat de bodem in het plangebied grotendeels intact is. In alle boringen is een plaggendek aangetoond, bovendien werd in drie boringen een oude akkerlaag waargenomen. Op grond van de mate van intactheid van de bodem en de aanwezige vindplaatsen in de directe omgeving van het plangebied werd geconcludeerd dat de hoge verwachting gehandhaafd diende te blijven. Op basis van deze conclusie is geadviseerd om door middel van een proefsleuvenonderzoek te toetsen of er daadwerkelijk archeologische resten in de ondergrond van het plangebied aanwezig zijn en, indien dat het geval blijkt te zijn, vast te stellen of het gaat om behoudenswaardige resten.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn verspreid over het plangebied acht proefsleuven gegraven.¹¹ Hiermee is een percentage van ongeveer 7 % van het totale plangebied onderzocht, een percentage dat geschikt wordt geacht om gefundeerde uitspraken te kunnen doen over de aan-, danwel afwezigheid van archeologische resten. Het proefsleuvenonderzoek bevestigde dat de bodem in het plangebied intact is. Er werden echter, afgezien van enkele losse archeologische sporen, geen relevante resten aangetroffen. Uitzondering geldt voor een zogenaamde tankgracht uit de Tweede Wereldoorlog in het uiterste noordelijke deel van het plangebied. Deze tankgracht was onderdeel van een Duitse stelling die in en rondom Otterlo was opgericht, een tastbaar bewijs van de schermutselingen die aan het einde van de Tweede Wereldoorlog plaatsvonden. In principe gaat het om een behoudenswaardig spoor, maar kan worden geconcludeerd dat verder onderzoek van dit spoor binnen het plangebied geen aanvullende informatie oplevert. Bovendien is het spoor ten behoeve van OCE onderzoek al geheel vergraven.

4.6.3. CONCLUSIE

Op basis van de gegevens uit het archeologisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat in zowel het plangebied Otterlo Onderlangs als Otterlo Weversteeg geen behoudenswaardige archeologische resten zijn aangetoond. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Uitzondering geldt voor de hierboven genoemde ovaalvormige verhoging in het plangebied Onderlangs (rondom boring 26 in onderstaande figuur). In lijn met het landelijk beleid om archeologische resten zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden, dient deze locatie ontzien te worden in de planvorming. Dit kan worden bereikt door middel van een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Iedere beoogde ontwikkeling kan alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit archeologisch onderzoek dient te voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

¹¹ Van Dijk, X.C.C., 2017. Plangebied Weversteeg in Otterlo, gemeente Ede; archeologisch vooronderzoek: een proefsleuvenonderzoek. RAAP Notitie 6016.

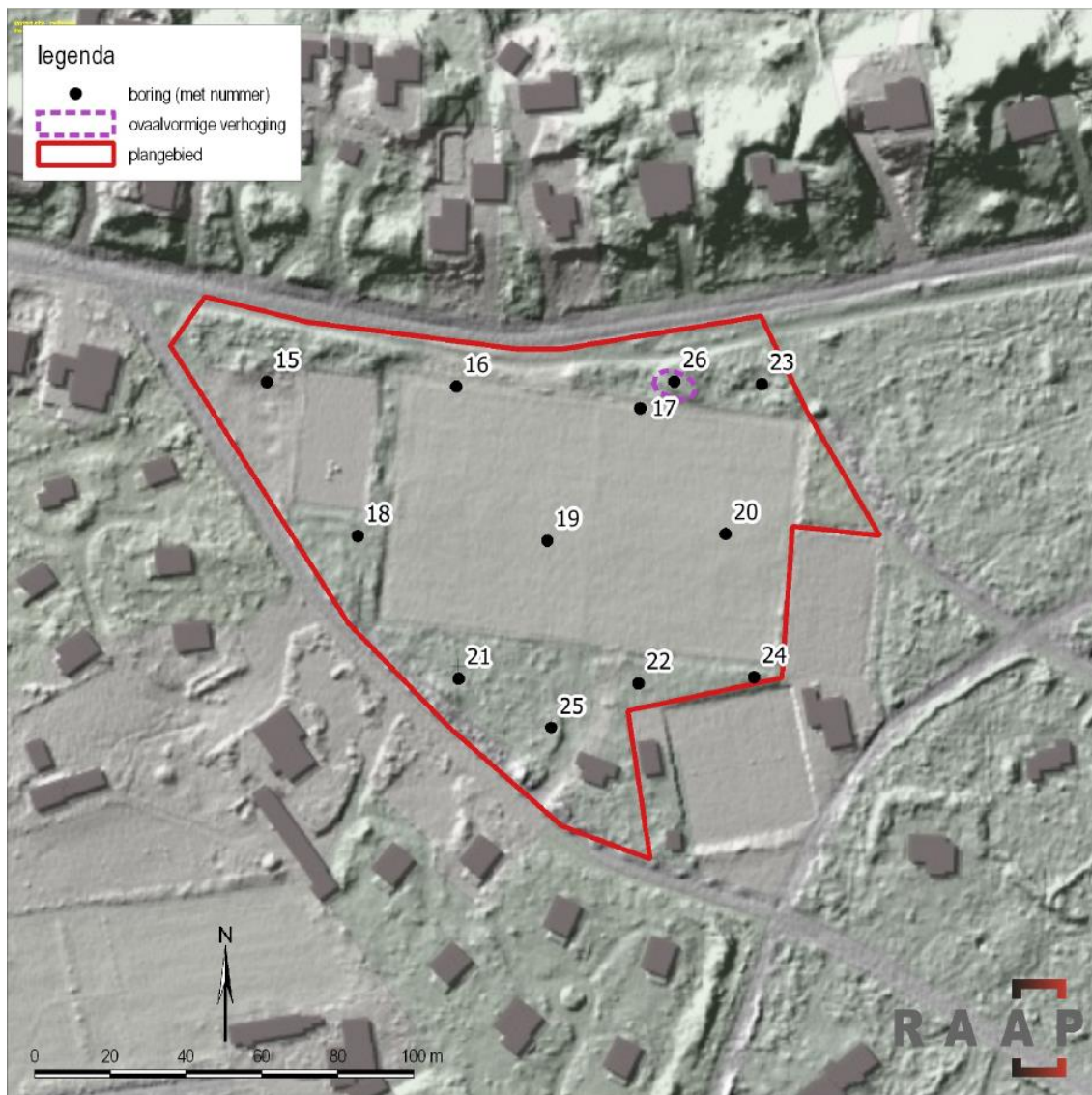


Fig 13. Boorpuntenkaart van het verkennend archeologisch onderzoek in het plangebied Onderlangs. De ovaalvormige hoogte bevindt zich ter hoogte van boring nummer 26.

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, lid 1).

4.7. Geluid

4.7.1. WETTELIJK KADER

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

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond 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 industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien middels een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien een reconstructie/wijziging aan een bestaande gemeentelijke of provinciale weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit) wordt doorgevoerd.

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe woningen in de zone van een verkeersweg 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 gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB.

4.7.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

Binnen beide locaties (Weversteeg en Onderlangs) worden geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) mogelijk gemaakt. Het multifunctioneel dorpshuis is niet geluidgevoelig volgens de Wet geluidhinder. De interne wegenstructuur binnen beide locaties krijgt een 30 km/uur-regime.

Locatie Weversteeg

De Dorpsstraat en Sportlaan hebben geen relevante invloed op het plangebied vanwege beperkte verkeerintensiteiten (< 500 mvt/etmaal) en een 30 km/uur-regime. De invloed van de Zandingsweg (onverhard) en de Weversteeg (beiden 60 km/uur) is verwaarloosbaar vanwege de zeer beperkte verkeersintensiteit (circa 100 mvt/etmaal). Het enige wegvak dat van invloed kan zijn op het akoestisch klimaat binnen het plangebied is de Houtkampweg. Vanwege de ontwikkelingen wordt de komgrens naar het oosten opgeschoven tot aan de Weversteeg. Hiermee krijgt de Houtkampweg ter hoogte van het plangebied een 30 km/uur-regime. De verkeersintensiteit van dit wegvak bedraagt volgens recente tellingen circa 900 mvt/etmaal.

Gezien de beperkte intensiteit en/of de afstand tussen de wegvakken en het plangebied kan zonder verder kwantitatief onderzoek geconcludeerd worden dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen voor alle wegvakken voldaan wordt aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder.

Locatie Onderlangs

De wegen rond de locatie Onderlangs (Karweg, Bospad en Onderlangs) zijn allen onverhard liggen buiten de bebouwde kom (60 km/uur-regime) en hebben een zeer beperkte verkeersintensiteit (< 200 mvt/etmaal). Gezien de beperkte intensiteit kan zonder verder kwantitatief onderzoek geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder.

4.7.3. CONCLUSIE

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen en het multifunctioneel dorpshuis binnen de twee locaties.

4.8. Luchtkwaliteit

4.8.1. WETTELIJK KADER

Op 15 november 2007 is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze wet is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en

ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofdioxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

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

4.8.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. De ontwikkeling van de locaties Weversteeg en Onderlangs valt ruimschoots binnen deze NIBM-grens. De invloed van het multifunctioneel dorps huis op de lokale luchtkwaliteit is zeer beperkt vanwege het feit dat de meeste bezoekers uit het dorp zelf komen en lopend of met de fiets zullen komen. De verkeersaantrekkende werking van het multifunctioneel dorps huis is dan ook gering.

Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van beide locaties.

4.8.3. CONCLUSIE

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen en het multifunctioneel dorps huis binnen de twee locaties.

4.9. Milieuzonering

4.9.1. TOETSINGSKADER

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. Middels nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

4.9.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

Locatie Weversteeg

Binnen de locatie Weversteeg worden woningen en een multifunctioneel dorps huis (MFD) mogelijk gemaakt. Binnen het MFD worden verschillende functies mogelijk gemaakt, zoals: sporthal, oefenruimte muziekvereniging en (ondergeschikte) horeca.

In de directe omgeving van het plangebied ligt ook een aantal bedrijfsmatige functies, te weten:

bedrijf/functie	adres	bestaand/ nieuw	SBI-code	milieu- categorie	grootste richtafstand
hotel De Sterrenberg	Houtkampweg 1	bestaand	5510	1	10 meter
begraafplaats	Pothovenlaan 44	bestaand	96031/2	1	10 meter
Hostellerie Carnegie Cottage	Onderlangs 35	bestaand	5510	1	10 meter
MFD	Sportlaan	nieuw	94991/931A	max. 3.1	50 meter

Voor de bestaande bedrijfsmatige functies in de omgeving wordt ten opzichte van de nieuwe woningen binnen het plangebied Weversteeg voldaan aan de richtwaarde (zie figuur 14). Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.



Fig 14. Richtafstand bestaande bedrijfsmatige functies. Fig. 15 Richtafstand MFD.

Voor het nieuwe MFD wordt niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter tot aan de bestaande woningen ten westen en de nieuwe woningen binnen het plangebied Weversteeg (zie figuur 15). Het MFD wordt bewust binnen het dorp en dicht bij woningen geprojecteerd om zo het gebruik en de sociale controle te vergroten. In het ontwerp en het programma van eisen voor het MFD zal als harde eis worden meegenomen dat de geluiduitstraling naar de omliggende woningen voldoet aan de geldende milieuwetgeving. Hierbij worden alle ruimtelijk relevante aspecten meegenomen. Op deze manier wordt een situatie gecreëerd waarbij enerzijds het MFD optimaal gebruikt gaat worden door de bewoners van Otterlo en anderzijds de overlast richting de omliggende woningen tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt. De omgeving van het MFD wordt getypeerd als zijnde een rustige woonwijk.

Aangezien de afstand tot de bestaande woningen 21 meter bedraagt en tot de nieuwe woningen 12 meter is onderzoek gedaan naar de geluidsuitstraling van het MFD (directe hinder) en de aantrekkende verkeersbewegingen (indirecte hinder) richting bestaande en nieuwe woningen (**akoestisch onderzoek volgt op korte termijn**). Hieronder volgt een samenvatting van de conclusies uit dit onderzoek.

Uit het onderzoek volgt dat zonder maatregelen overschrijdingen optreden van de geluidsnormen ter plaatse van de bestaande en nieuwe woningen. De overschrijding treedt op ten gevolge van het gebouw met als meest maatgevende activiteit de muziekrepitieruimte (harmonieorkest) en

de luchtbehandeling installaties (LBK's). Om deze overschrijdingen teniet te doen worden de volgende geluidsmaatregelen getroffen:

- Muziekrepetitieruimte wordt voorzien van doos- in doos constructie welke bestaat uit een voorzetwand met glas en massieve buitenwand.
- De luchtbehandeling installaties (LBK's) worden voorzien van geluiddempers.

Door toepassing van deze maatregelen kan het MFD voldoen aan de grenswaarden (45/40/35 dB(A)) voor een rustige woonwijk zoals aangegeven in de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering. De indirecte hinder (aantrekkende verkeersbewegingen) voldoet aan de maximale ontheffingswaarde.

Locatie Onderlangs

Binnen de locatie Onderlangs worden vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. In de directe omgeving van het plangebied ligt een aantal bedrijfsmatige functies, te weten:

bedrijf/functie	adres	bestaand/ nieuw	SBI-code	milieu- categorie	grootste richtafstand
Tennisvereniging Otterlo (tennisbanen met verlichting)	Karweg 1A	bestaand	931F	3.1	50 meter

Aangezien de gemeente voornemens is woningen binnen de richtafstand van 50 meter te realiseren (zie onderstaande figuur) is onderzoek gedaan naar de daadwerkelijke geluid- en lichtuitstraling van de tennisvelden van Tennisvereniging Otterlo.

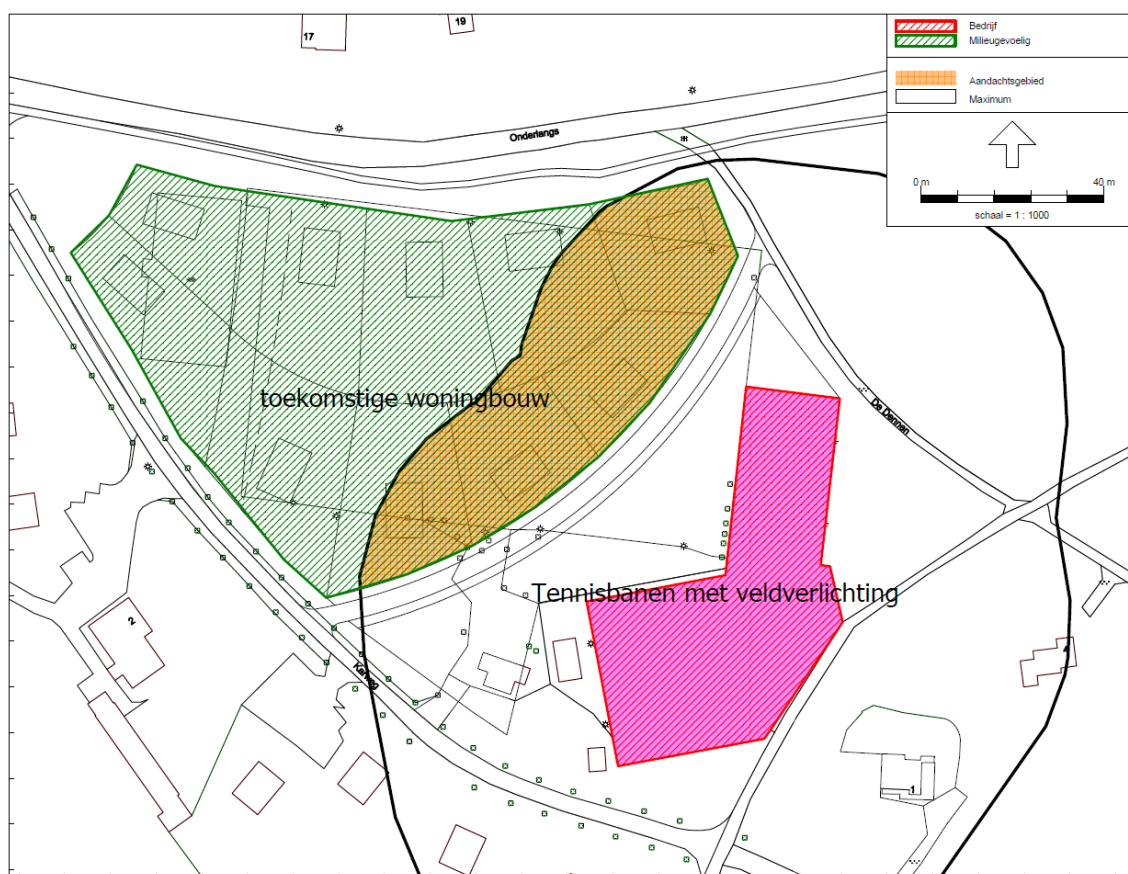


Fig 16. Richtafstand tennisvelden Tennisvereniging Otterlo.

De resultaten van dit onderzoek staan beschreven in rapport Akoestisch en lichtonderzoek woningbouwplan Onderlangs, Otterlo met kenmerk M.2016.0321.00.R001 van 12 mei 2016 opgesteld door DGMR, aangevuld met de memo Geluid TV Otterlo - nieuw stedenbouwkundig ontwerp v1 van 20 januari 2017. Hieronder volgt een samenvatting van deze onderzoeken en de maatregelen die daar uit voortvloeien.

Geluid

Uit het onderzoek volgt dat zonder maatregelen overschrijdingen optreden van de geluidsnormen ter plaatse van de nieuwe woningen. Om deze overschrijdingen teniet te doen worden de volgende geluidsmaatregelen getroffen:

- Het plaatsen van een geluidswal/-scherm van 4 meter hoogte op de locatie zoals weergegeven in figuur 2 van de memo (zie ook onderstaande figuur).
- De woningen 2 t/m 4 uitvoeren in maximaal 2 bouwlagen.
- Het vervangen van de bladblazer door een (stille) elektrische variant.

Door deze maatregelen wordt het volgende bereikt:

- Er wordt in de situatie exclusief onderhoud voldaan aan de richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde voor de langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus.
- Er wordt in de situatie inclusief onderhoud voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor de langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus.
- Er wordt bij alle woningen voldaan aan de grenswaarde voor de maximale geluidsniveaus.

Licht

De vier lampen rond de twee gravelbanen zorgen voor een overschrijding van de norm voor verticale verlichtingssterkte en lichtsterkte per armatuur ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen. Voor de lampen langs het kunstgrasveld geldt dat de overschrijding zeer gering is. Om deze overschrijdingen teniet te doen worden de volgende maatregelen getroffen:

- Het vervangen van de armaturen rond de twee gravelbanen door armaturen die beter gericht kunnen worden en minder verstrooiing van het licht veroorzaken.
- Het middels maatwerk beter afstellen en/of plaatsen van afschermkappen bij de armaturen langs de kunstgrasbaan.

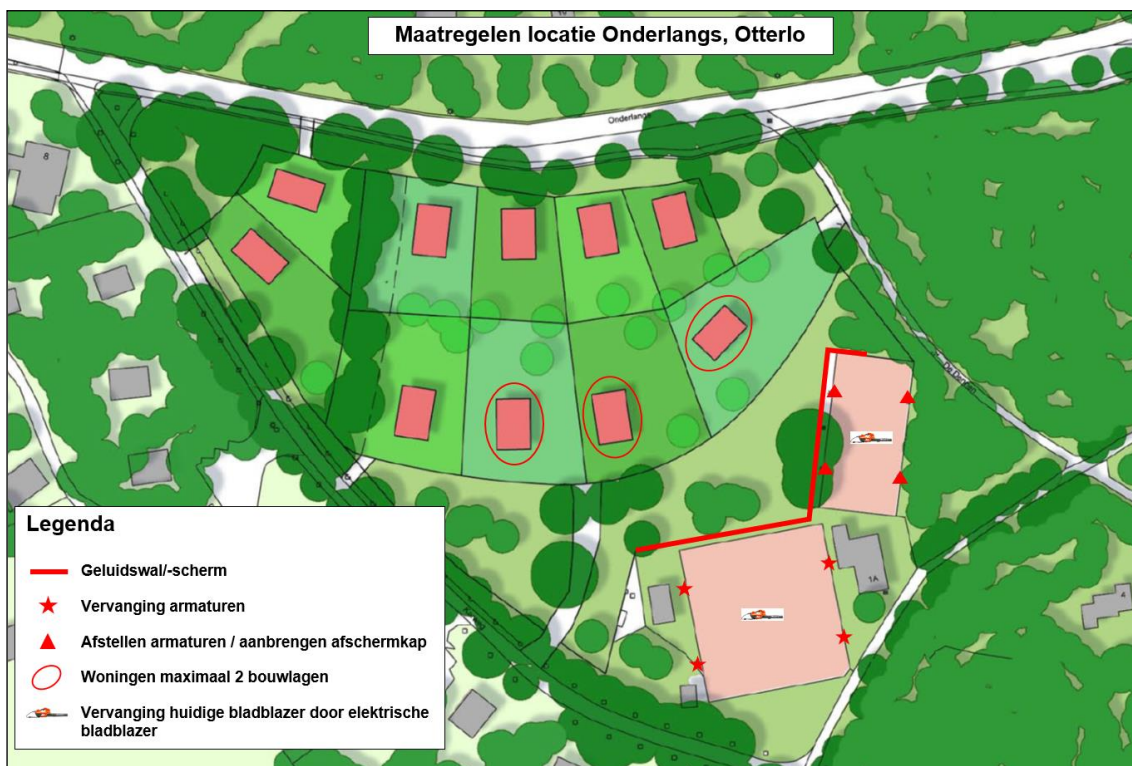


Fig 17. Licht- en geluidmaatregelen locatie Onderlangs.

Door de voornoemde geluid- en lichtuitstralingsmaatregelen te treffen wordt een situatie gecreëerd waarin enerzijds Tennisvereniging Otterlo haar activiteiten ongestoord kan voortzetten

en tegelijkertijd een goed woon- en leefklimaat voor de aspecten geluid en lichthinder wordt geborgd ter plaatse van de nieuwe woningen binnen de locatie Onderlangs.

Het plaatsen van een geluidswal/-scherm wordt middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte van de woningen 2 t/m 4 is uiteraard ook vastgelegd in de bouwregels. Over het gebruik van een (stille) bladblazer is een overeenkomst opgesteld met de tennisvereniging, waarin ook afspraken over de aanleg van de geluidwal zijn opgenomen.

Conclusie

Locatie Weversteeg

Geconcludeerd wordt dat de bestaande bedrijfsmatige functies in de omgeving van het plangebied geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van de locatie Weversteeg. Door het gebouw MFD te voorzien van noodzakelijke isolatiemaatregelen vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor realisatie van het MFD gebouw ten opzichte van de bestaande en nieuwe woningen.

Locatie Onderlangs

Met toepassing van de genoemde geluid- en lichtmaatregelen vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het realiseren van de woningen binnen de locatie Onderlangs.

4.10. Verkeer en parkeren

4.10.1. REGELGEVING EN BELEID

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers en Vervoers Plan' (GVVP), de nota 'Verkeersveiligheid', de nota 'Voorrang voor de fiets' en de nota 'Parkeernormering gemeente Ede'. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie. Dit op basis van de landelijke gegevens van de CROW (nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte).

Bij een ruimtelijk besluit wordt beoordeeld of door de nieuwe ontwikkeling mag de verkeersveiligheid niet negatief worden beïnvloed.

4.10.2. SITUATIE PLANGEBIED

4.10.2.1. Gemotoriseerd verkeer

Otterlo wordt ontsloten door twee gebiedsontsluitingswegen, te weten de provinciale wegen N310 en N304. Deze wegen maken deel uit van het regionale wegennetwerk en sluiten aan op het omringende rijkswegennetwerk. De overige wegen in Otterlo zijn aangewezen als erftoegangsweg. Dit geldt ook voor de wegen in het plangebied. De locatie Weversteeg is gelegen binnen de bebouwde kom. Hier geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Het plangebied wordt via bestaande infrastructuur, namelijk de Sportlaan ontsloten. Via de Dorpsstraat en Hoenderloseweg zijn de N310 en N304 bereikbaar. De locatie Onderlangs bevindt zich buiten de bebouwde kom en wordt ontsloten via de aanliggende bestaande wegen Karweg, Onderlangs en het Nieuwe Bospad. Hier geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. De locatie Onderlangs heeft een rechtstreekse aansluiting op de N310.

4.10.2.2. Fietsverkeer

De N310 en N304 zijn aangewezen als primaire fietsroutes en zijn de dragers van het hoofdfietsnetwerk in het gebied. Deze wegen zijn voorzien van vrijliggende (brom-)fietspaden. Beide ontwikkellocaties zijn via het secundaire fietsnetwerk, bestaande uit de Dorpsstraat, Houtkampweg, Weversteeg, Hoenderloseweg en Onderlangs, hierop aangesloten. Vanaf het plangebied Weversteeg wordt een directe fietsverbinding met de kruising Dorpsstraat/Houtkampweg gerealiseerd. De Dorpsstraat en Houtkampweg hebben daarbij ook een belangrijke functie voor het recreatieve fietsverkeer, aangezien deze route voorziet in een verbinding met nationaal Park Hoge Veluwe. Fietsers in de Dorpsstraat rijden in de 30km-zone

op de rijweg, de Houtkampweg is voorzien van fietssuggestiestroken. De Hoenderloseweg biedt een verbinding richting Hoenderloo en Apeldoorn buiten het nationale park om. Het belang van de Hoenderloseweg is toegenomen als gevolg van de ontwikkeling van het sportpark Kastanjebos. Hier is recentelijk een vrijliggend fietspad aangelegd. Ook wordt het plangebied via een of meerdere informele langzaam verkeersverbinding op de Weversteeg ontsloten. Onderlangs is voorzien van een (smal) fietspad.

4.10.2.3. Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde halteplaatsen zijn de halte Begraafplaats en halte Onderlangs, beiden gelegen op minder dan 500 meter van de ontwikkellocaties. Vanaf deze locaties is een verbinding met het regionale transferpunt, gelegen op de kruising N310/N304 aanwezig. Dit is ook goed per fiets bereikbaar. Vanaf dit transferpunt is Otterlo per bus verbonden met Arnhem, Ede, Amersfoort en Barneveld. Aangezien Otterlo voor een kleine kern relatief goed met openbaar vervoer ontsloten is, vormt de ontwikkeling van het plan geen aanleiding voor intensivering van de busverbinding.

4.10.2.4. Verkeersgeneratie

In het plangebied worden 65 woningen mogelijk gemaakt, verdeeld over twee locaties. Volgens de uitgave van het CROW „Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden (publicatie 317)“ bedraagt de verkeersgeneratie voor grondgebonden woningen in een niet stedelijk gebied gemiddeld 7-8 voertuigbewegingen per etmaal.

De woningbouw op de locatie Weversteeg zal ongeveer 450 voertuigbewegingen per etmaal genereren. Het multifunctionele centrum omvat een sporthal, cultureel centrum en zorgvoorzieningen en genereert ongeveer 300 motorvoertuigen per dag. Dit betekent dat het plan Weversteeg ongeveer 750 voertuigbewegingen per etmaal met zich mee zal brengen. Een deel van deze bewegingen (ongeveer 200) wordt nu al gegenereerd aangezien het een verplaatsing van de bestaande sporthal en het dorps huis aan de Sportlaan betreft. De toename van verkeer zal zich verdelen over de Sportlaan, Dorpsstraat en Hoenderloseweg. Gezien de beperkte intensiteiten op deze wegen blijft de totale verkeersintensiteit beperkt en heeft de huidige wegenstructuur voldoende capaciteit om deze toename van voertuigbewegingen te verwerken. Doordat de huidige sportvelden en de ontsluiting daarvan op de Weversteeg verdwijnt, neemt de verkeersintensiteit op de Weversteeg naar verwachting af.

De woningbouw ter plaatse van de locatie Onderlangs zal circa 100 motorvoertuigbewegingen per dag genereren. Dit verkeer zal zich verdelen over de Karweg, Bosweg en Onderlangs. Het gebied heeft het karakter van een bos met villa's. Uitgangspunt van dit project is dat dit karakter overeind blijft. Onderlangs blijft daarmee ook een onverharde weg, conform de uitgangspunten van de Nota Zandwegen. De verkeerssituatie op de Onderlangs zal niet noemenswaardig wijzigen als gevolg van de woningbouwontwikkeling.

4.10.2.5. Parkeren

Uitgangspunt is dat een nieuwe ontwikkeling binnen het plangebied moet kunnen voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Hiervoor moet het plan voldoen aan de parkeernormen vastgelegd in de vigerende Nota Parkeernormering. De parkeernormering biedt de mogelijkheid om bij aanwezigheid van verschillende functies rekening te houden met aanwezigheidspercentages en dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Het moment waarop de aanwezigheid het grootst is, geldt als maatgevend voor het bepalen van de parkeernorm. Voor het plan Weversteeg is dit de werkdag avond. De parkeercapaciteit wordt met parkeervakken in de woonstraten, in openbare parkeerhoven en op het openbare parkeerterrein ten zuiden van het multifunctionele centrum gerealiseerd. Uitgaande van optimaal dubbelgebruik wordt een deel van het bezoekersparkeren voor woningen op het maatgevende moment op het parkeerterrein ten zuiden van het multifunctionele centrum opgelost. Voor de parkeerplaatsen op eigen terrein is in de nota vastgelegd welke afmetingen en reductiefactoren worden gehanteerd.

Voor de locatie Onderlangs is het uitgangspunt dat er op eigen terrein wordt geparkeerd.

In de huidige planvorming wordt voldaan aan de vigerende parkeernormen van de gemeente Ede. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.10.3. CONCLUSIE

De te realiseren nieuwbouw is deels vervanging van huidige voorzieningen. De toename van wooneenheden met bijbehorende toename van verkeersintensiteit en parkeervraag kunnen in voorliggend plan zonder problemen verwerkt worden. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.11. Kabels en leidingen

De kabels en leidingen op het perceel zijn in kaart gebracht via een Klic-melding. Waar nodig worden kabel- en leidingtracés aangepast aan de nieuwe infrastructuur.

4.12. Externe veiligheid

4.12.1. INLEIDING

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.

4.12.2. WETTELIJK KADER

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.

4.12.3. BESCHOUWING PLANGEBIED

In de directe omgeving van het plangebied liggen volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen risicobronnen.

4.12.4. CONCLUSIE

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen en het multifunctioneel dorpshuis binnen de twee locaties.

4.13. Veiligheid

4.13.1. BELEID/REGELGEVING

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

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

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

4.13.2. BEREIKBAARHEID

De plannen voorzien in maatregelen om de bereikbaarheid en bluswatervoorziening(en) op planniveau afdoende te realiseren. Ook is een aparte ontsluiting van de woonerven ten behoeve van veiligheidsdiensten geborgd in het plan.

4.13.3. OVERIGE AANDACHTSPUNTEN

Fysieke veiligheid

De plangebieden worden aan de oostzijde begrenst door bos met aansluitend het Nationaal Park de Hoge Veluwe. Deze omgeving kent een verhoogd risico op natuurbrand waaraan de plangebieden aan die oostzijde worden blootgesteld.

De realisatie van de woningen leidt tot een toename van het aantal aanwezigen in de effectgebieden. De personen worden hier zelfredzaam geacht. In dat kader gelden wel de volgende aandachtspunten:

- Bij de uitwerking van maatregelen ten behoeve van terreininrichting dienen die de risico's op een natuurbrandscenario zo veel mogelijk te worden beperkt. U kunt daarbij denken

aan beplantingsplannen, groenonderhoud, (nood)uitgangen, verzamelplaatsen en vluchtroutes en ontvluchtingsplan.

- Bij het toepassen of wijzigen van verkeersmaatregelen in de openbare ruimte waarvoor een verkeersbesluit vereist is, kan afzonderlijk overleg worden gevoerd met de korpschef van politie of diens gemandateerde.

4.13.4. CONCLUSIE

De brandweer, GGD, GHOR en politie zien geen belemmeringen voor de beoogde uitbreiding.

4.14. Energie

De gemeente hanteert sinds enkele jaren voor nieuwbouwlocaties geen bovenwettelijke energieprestatie-eisen meer. Dit heeft te maken met de aanscherping van de wettelijke EPC (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in het (rijks-)Bouwbesluit (meest recent per 1 januari 2015). Door deze aanscherping kreeg de ambitie van de gemeente om een 10% scherpere EPC te realiseren steeds minder betekenis.

Wel hebben burgemeester en wethouders in juli 2017 besloten dat nieuwe woningen in de gemeente niet meer op het aardgasnet zullen worden aangesloten.

De gemeente Ede wil voorbereid zijn op de toekomst. Wereldwijd en ook in ons land is afgesproken dat er op termijn geen toekomst meer is voor fossiele energie, zoals aardgas. Verbranding van aardgas draagt namelijk bij aan de opwarming van de aarde. Bovendien raakt ons Nederlandse aardgas op en leidt onze gaswinning tot aardbevingsschade in Groningen.

Uiterlijk in 2050 willen we alle woningen in ons land van het aardgasnet hebben losgekoppeld. Daarom wil de gemeente nu geen nieuwe woningen meer (laten) bouwen met aardgas. Want dan zijn we aan het dweilen met de kraan open. Woningen worden gebouwd voor een periode van minimaal 80 jaar. Daarom kiezen we nu voor een energiesysteem in de woning dat toekomstbestendig is.

Duurzame energiesystemen zijn in voldoende mate beschikbaar. Bijvoorbeeld kan gekozen worden voor woningen met een warmtepomp, met gebruikmaking van omgevingswarmte (bodem of lucht). Het gaat hier om bewezen technieken, die bovendien betaalbaar zijn. De keuze ten aanzien van het duurzame energiesysteem laat de gemeente over aan de partijen die gaan bouwen.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 Wro) geldt voor gemeenten een verplichting om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien dit bestemmingsplan bouwmogelijkheden in de vorm van nieuwe woningen biedt. Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant et cetera) verhalen.

Op de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen geldt een uitzondering op het moment dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden verzekerd is. De kosten van de ontwikkeling worden gedekt door de opbrengsten uit de verkoop van de grond door de gemeente. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

De te maken kosten zullen worden verhaald uit de verkoop van de uitgeefbare grond. Hiervoor worden afspraken gemaakt met maatschappelijke partijen, woningcorporaties en ontwikkelaars.

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving kan er eventueel schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade) ontstaan. Eventuele planschade zal voor rekening komen van de Gemeente Ede.

Onder andere de hierboven genoemde - voor rekening van de gemeente zijnde - kosten zijn opgenomen in een grondexploitatie. De grondexploitatie die opgesteld is voor de uitvoering van dit bestemmingsplan heeft een positief saldo. Dit bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. De gemeente Ede hecht in dat kader aan burgerparticipatie en een volledige informatieverstrekking bij planvorming.

Ten behoeve van het project Weversteeg en Onderlangs zijn verschillende informatie-avonden belegd. Daarbij is aandacht besteed aan verschillende aspecten van het proces, zowel inhoudelijk als procedureel. Een ieder heeft op (één van) deze avonden informatie kunnen ophalen en input kunnen leveren. Tevens zijn de dorpsraad en verschillende belangengroepen, zoals Natuurlijk Otterlo en de Stichting Milieuwerkgroepen Ede, betrokken bij het traject tot totstandkoming van het plan.

Gedurende het traject is geconstateerd dat er in de omgeving van het plangebied verschillende denkbeelden leven over de ontwikkeling. Er heerst een grote betrokkenheid bij de plannen, zoals ook bleek uit de opkomst bij de verschillende informatieavonden. We merken dat er veel draagvlak is voor het verbreden van het woningcontingent in Otterlo met woningen in het goedkopere huur- of koopsegment. Zowel senioren als starters op de woningmarkt geven aan dat hier veel behoefte aan is. Ook de verplaatsing van het MFD kan rekenen op veel steun.

De ontwikkeling van de Onderlangs door invulling met vrije kavels, is een belangrijk onderdeel van de ontwikkelstrategie.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Dit hoofdstuk vormt de uitleg bij de juridische regeling (de digitale verbeelding en de regels) van het bestemmingsplan.

6.2. Plansystematiek

6.2.1. UITGANGSPUNTEN

Bij het opstellen van de regeling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Vormgeving en inrichting

- de wettelijke standaarden (SVBP2012);
- het zoveel mogelijk weergeven van informatie op de verbeelding;
- het zoveel eenvoudig en duidelijk mogelijk opstellen van de regels.

6.2.2. ENKELBESTEMMINGEN EN DUBBELBESTEMMINGEN

In het bestemmingsplan zijn hoofdzakelijk enkelbestemmingen opgenomen zoals; Tuin, Groen, Wonen en Verkeer-Verblijfsgebied.

6.3. Uitleg van de regels

6.3.1. HOOFDSTUK 1 ALGEMENE REGELS

Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan voorkomen worden in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Voor ondergeschikte bouwdelen (zoals luifels en overstekende daken) geldt een specifieke regeling. Deze worden namelijk niet meeberekend zolang de overschrijding maximaal 1 meter bedraagt.

Ook is expliciet bepaald dat ondergrondse ruimten worden meegerekend in het maximaal te bebouwen oppervlak, op het moment dat deze niet onder een gebouw zijn gelegen.

6.3.2. HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Groen

De bestemming Groen borgt het behoud van de aanwezige (waardevolle) groenstructuur in het plangebied.

Tuin

De voortuinen bij de woningen hebben de bestemming Tuin. Op deze gronden kan het voorerf worden ingericht. Bebouwing is in principe niet toegestaan. Uiteraard is bebouwing in de vorm van erfafscheidingen wel toegestaan. Parkeren op deze gronden, voor zover gelegen voor de voorgevel van de woning, is niet wenselijk en om die reden expliciet uitgesloten.

Verkeer

De verkeerstructuur en de noodzakelijke parkeervoorzieningen in het plangebied hebben een verkeersbestemming gekregen.

Wonen

Omdat het een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan betreft is enige flexibiliteit bij de inrichting wenselijk. In het plan is de hoofdinfrastructuur bestemd met ruime vlakken voor woningbouw. Er zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woningen gerealiseerd moeten worden. Met name bij rijwoningen kan daar geschoven worden met beukmaten.

Hoofdgebouwen worden in het bouwvlak gebouwd. Uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden opgericht (tot bepaalde maatvoeringen). Er is één type grondgebonden woningen toegestaan (aaneengebouwd). Aan de zuidzijde van het plangebied zijn gestapelde woningen toegestaan, zij het dat deze (door een beperking van het aantal) feitelijk alleen als boven- en benedenwoningen kunnen worden uitgevoerd.

Maatschappelijk - multifunctioneel dorpshuis

Het plan behelst de realisatie van een multifunctioneel dorpshuis, waar verschillende (maatschappelijke, culturele en sportgerelateerde) voorzieningen samenkomen. De omschrijving van de hiervoor gekozen bestemming ('Maatschappelijk - Multifunctioneel Dorpshuis') is om die reden breed ingestoken. Programmatisch kunnen in het MFD een aantal functies landen: Zorg en welzijn (2e lijns), Sport, Cultuur en overige Maatschappelijke functies.

Het gaat dan praktisch gezien om ontmoetingsruimten voor meerdere doelgroepen, vergaderruimten, kook- en maaltijdvoorzieningen, ruimten voor tussen- en naschoolse opvang en huiswerkbegeleiding, spreekuur- en praktijkruimten voor (para)medische hulpverleners en sociale teams, een multifunctionele sportruimte/sportzaal en (hieraan ondersteunende) horeca, in de vorm van een bar en keuken. Verder zijn bergingen en andere ondersteunende ruimtes aanwezig.

De bestemming laat de bouw van een faciliteit met een gevarieerde bouwhoogte toe.

Woongebied - 1 en 2

Voor het gebied aan de Onderlangs is gekozen voor de bestemming 'Woongebied'. Deze bestemming kent dezelfde opzet als de bestemming 'wonen', met dien verstande dat er niet met vooraf vastgestelde bouwvlakken voor hoofdgebouwen wordt gewerkt. Hierdoor ontstaat meer flexibiliteit bij invulling van de percelen. Wel zijn er algemene afstandsmaten opgenomen, die er voor zorgen dat de woonbebouwing op afstand van de omliggende wegstructuur en aangrenzende woonbebouwing blijft.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is opgenomen om de potentieel aanwezige archeologische waarden in het gebied te beschermen. Voor uitvoering van een bouwplan is het noodzakelijk om deze waarden in kaart te brengen en zo nodig te beschermen.

Dubbelbestemming Waarde - ecologie

De dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' is opgenomen om de aanwezige ecologische waarden te beschermen. Meer specifiek wordt een bestaande foerageroute van vleermuizen mee beschermd. Aan de dubbelbestemming is tevens een voorwaardelijke verplichting verbonden, welke concrete (en permanente) randvoorwaarden verbindt aan het gebruik van omliggende gronden. Deze randvoorwaarden hebben betrekking op de bebouwing en belichting rond de ecologisch waardevolle strook.

6.3.3. HOOFDSTUK 3 OVERIGE REGELS

Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen voor de dakhelling. Eveneens is een bepaling

opgenomen waarmee het bevoegd gezag kan afwijken.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn gebruiksregels opgenomen ten aanzien van bebouwde en onbebouwde gronden voor alle opgenomen bestemmingen in het plan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen kan worden afgeweken van de bestemmingsregeling. Hiertoe kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen. Dit betreft de bevoegdheid om:

- af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages;
- bouwgrenzen te overschrijden;
- nutsvoorzieningen toe te staan, in grotere afmetingen dan reeds direct toegestaan;
- de bouwhoogte van bepaalde bouwwerken te verhogen tot 5 m of 6 m, bijvoorbeeld voor kunstwerken;
- de bouwhoogte te overschrijden ten behoeve van bijvoorbeeld luchtkokers;
- het gebruik van bijgebouwen voor mantelzorg toe te staan.

Algemene wijzigingsregels

De wijzigingsregel in dit plan betreft de overschrijding van de bestemmingsgrenzen. De overschrijding mag maximaal 3 m bedragen, terwijl de overschrijding niet mag leiden tot een vergroting van meer dan 10% van betreffende bestemmingsvlak.

Daarnaast bevat dit plan de bevoegdheid om bouwgrenzen, tevens bestemmingsgrenzen, te overschrijden. Hiervoor gelden dezelfde afmetingen als in voorgaande alinea benoemd.

Een procedureregulering voor een wijzigingsplan is niet in dit plan opgenomen, omdat de Wro verplicht de procedure voorschrijft. Kort gezegd komt dit erop neer dat het ontwerpbesluit 6 weken ter inzage ligt en belanghebbenden gedurende deze termijn een zienswijze kunnen indienen. Er geldt een aantal voorwaarden ten aanzien van de bekendmaking en publicatie van de besluiten.

6.3.4. HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEL

Overgangsrecht

Het overgangsrecht ziet zowel op bouwwerken als op gebruik die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn, c.q. bestaat. Gedurende de werking van dit bestemmingsplan is het toegestaan bouwwerken die legaal zijn gebouwd, of nog kunnen worden gebouwd, in stand te houden en ook gedeeltelijk te vernieuwen (mits de maatvoering en locatie ongewijzigd blijft). Ook het legale gebruik van de gronden en bouwwerken zoals dit bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mag worden voortgezet, mits dit gebruik na inwerkingtreding van het plan niet meer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het gebruik is alleen toegestaan indien hierdoor de strijd met de nieuwe bestemming wordt verkleind. De bescherming van het overgangsrecht zoals hierboven beschreven vervalt op het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden wordt vastgesteld.

Slotregel

Deze regel benoemt op welke wijze naar de regels van dit bestemmingsplan dient te worden verwezen.

7. Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

7.1. Procedure van stedenbouwkundig plan naar ontwerp

Er geldt geen wettelijke plicht tot inspraak. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling heeft de gemeente Ede in haar inspraakverordening geregeld in welke gevallen zij toch de burgers de mogelijkheid wenst te geven om inspraak op een voorontwerp-bestemmingsplan te kunnen geven.

Gezien de omvang van het plan en de wens om participatie te bevorderen, zijn verschillende informatie-avonden belegd. Daarbij is informatie gebracht en ingewonnen over de wijze waarop de omgeving de ontwikkeling het liefst vormgegeven zien. Gelet op deze informatie-avonden, waarbij het stedenbouwkundig plan centraal stond, is ervoor gekozen om direct een ontwerp-bestemmingsplan te publiceren.

Naast de informatie-avonden is op 22 februari 2017 een kennisgeving gepubliceerd inzake het m.e.r.-traject. Belanghebbenden zijn in de mogelijkheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Deze zienswijzen worden betrokken bij het vervolgtraject van de m.e.r. en daarmee bij het bestemmingsplan.

In januari 2018 is het (voorlopige) plan inclusief toelichting voorgelegd aan de provincie in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening).

7.2. Zienswijzen en vaststelling

De volgende stap is dat het ontwerp-bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage zal worden gelegd. Dan wordt een ieder in de gelegenheid gesteld hiertegen een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

8. 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.

8.1. 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.

8.2. Handhavingsprocedure

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

1. nadat een bouw aanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
2. via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
3. 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.