

Toelichting

Wijzigingsplan Natuurgebied Veluwe Immenweg 15 te Lunteren (recreatiepark De Scheleberg)

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	3
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving.....	5
2.1 Ligging en begrenzing plangebied.....	5
2.2 Huidig gebruik.....	5
2.3 Planbeschrijving.....	5
2.4 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit.....	6
Hoofdstuk 3 Beleidskader.....	7
3.1 Provinciaal beleidskader.....	7
3.2 Gemeentelijk kader.....	11
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten.....	14
4.1 Milieuzonering.....	14
4.2 Geluidhinder.....	16
4.3 Luchtkwaliteit.....	16
4.4 Externe veiligheid.....	17
4.5 Brandweer.....	18
4.6 Bodem.....	19
4.7 Water.....	20
4.8 Soortbescherming.....	20
4.9. Gebiedsbescherming.....	21
4.10 Cultuurhistorie en Archeologie.....	22
4.11 Verkeer/parkeren.....	23
Hoofdstuk 5 Juridische opzet.....	23
5.1 Algemeen.....	23
5.2 Hoofdopzet.....	23
6.1 Algemeen.....	24
6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	24
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	24

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Immenweg 15 te Lunteren, bekend als 'recreatiepark landgoed De Scheleberg'. De locatie is gelegen in het buitengebied (Veluwe) van de gemeente Ede. De locatie De Scheleberg, Immenweg 15 te Lunteren, ligt circa 2 km ten oosten van de kern Lunteren en is globaal gelegen tussen de Boslaan aan de noordzijde, de Hoge Valksedijk aan de oostzijde en de Hessenweg aan de westzijde.



Initiatiefnemer wil gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 12a van de partiële herziening bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe: herziening recreatieterreinen' (2008, reparatieplan 2009), waarmee de uitbreiding van het recreatiepark De Scheleberg mogelijk wordt. Het voorliggende wijzigingsplan maakt de uitbreiding van recreatiepark De Scheleberg mogelijk aan de zuidoostzijde van het recreatiepark met 3,2 hectare, voor de realisatie van 40 nieuwe recreatiewoningen, een speelbos, parkeerterrein en kleinschalige wellness faciliteit.

In deze toelichting wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan en tevens is het een weergave van de aanleiding en onderzoeksresultaten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid in het Natuurgebied Veluwe wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe 2013'. Voor het thema recreatie wordt expliciet verwezen naar het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe: herziening

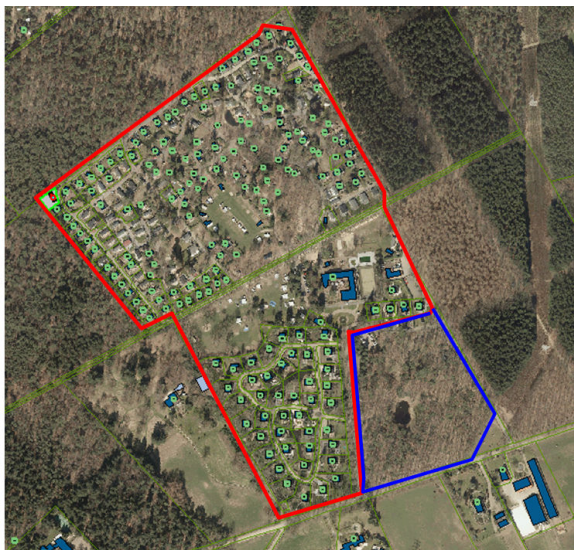
recreatieterreinen' (2008, reparatieplan 2009). (hierna: bestemmingsplan herziening recreatieterreinen).

De toelichting van een bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van een bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op de locatie recreatiepark De Scheleberg, Immenweg 15 te Lunteren. De locatie is gelegen in het buitengebied (Veluwe) van de gemeente Ede, en ligt circa 2 km ten oosten van de kern Lunteren. De locatie is globaal gelegen tussen de Boslaan aan de noordzijde, de Hoge Valksedijk aan de oostzijde en de Hessenweg aan de westzijde. De uitbreiding vindt plaats op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als Lunteren, sectie B, nummer 2206.



Ligging: (in rood: bestaande terrein, in blauw: uitbreidingslocatie) Ligging locatie in de omgeving (rode cirkel)

2.2 Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan partiële herziening Natuurgebied Veluwe, herziening recreatieterreinen (2008, reparatieplan 2009) heeft de locatie de bestemming 'Verblijfsrecreatie tevens hotelaccommodatie'. Perceelnr. 2044 heeft de bestemming 'multifunctioneel bos' zonder bebouwingsmogelijkheden. De locatie is gelegen in recreatiecluster Lunteren-Wekerom en op grond van het 'Groeï- en Krimpbeleid' van de Provincie Gelderland aangewezen als groeigebied voor verblijfsrecreatie (Streekplanuitwerking Groeï- en Krimp 2005).

2.3 Planbeschrijving

Recreatieterrein 'De Scheleberg' is gelegen in het Natuurgebied Veluwe. Het terrein heeft een bestaande oppervlakte van in totaal circa 21,5 hectare. Ten aanzien van het doel 'terreinen voor de verblijfsrecreatie' geldt dat het doel is beperkt tot de met 'verblijfsrecreatie' met een volgnummer aangegeven gronden en omvat de bestaande recreatiewoonverblijven zoals aangegeven in de bijlage 'Lijst verblijfsrecreatie'. Op dit terrein zijn in het geldende bestemmingsplan 47 recreatiewoningen toegestaan, en daarnaast kampeerplaatsen en stacaravans. Er zijn twee bedrijfswoningen en tevens 974m² centrale voorzieningen (inclusief sanitaire voorzieningen), speelvoorzieningen en een hotelaccommodatie toegestaan.

In het geldende bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe, herziening recreatieterreinen' (2008), in artikel 12a, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de areaaluitbreiding van recreatieterreinen in het kader van het 'groeï- en krimpbeleid'. Dat beleid is opgesteld door de Provincie Gelderland (Streekplanuitwerking 'Groeï- en Krimp' 2005). Het voorliggende plan voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden om gebruik te kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheid.

De eigenaar, Topparken b.v. heeft op basis van deze wijzigingsbevoegdheid in het kader van het groeï- en krimpbeleid voor recreatieterreinen, verzocht om een uitbreiding van 3,2 hectare aan de zuidoostkant van het terrein. Hiervan zal 2,6 hectare worden ingezet voor de realisatie van 40 nieuwe recreatiewoningen voor de bedrijfsmatige exploitatie en 0,6 hectare wordt gebruikt voor de aanleg van

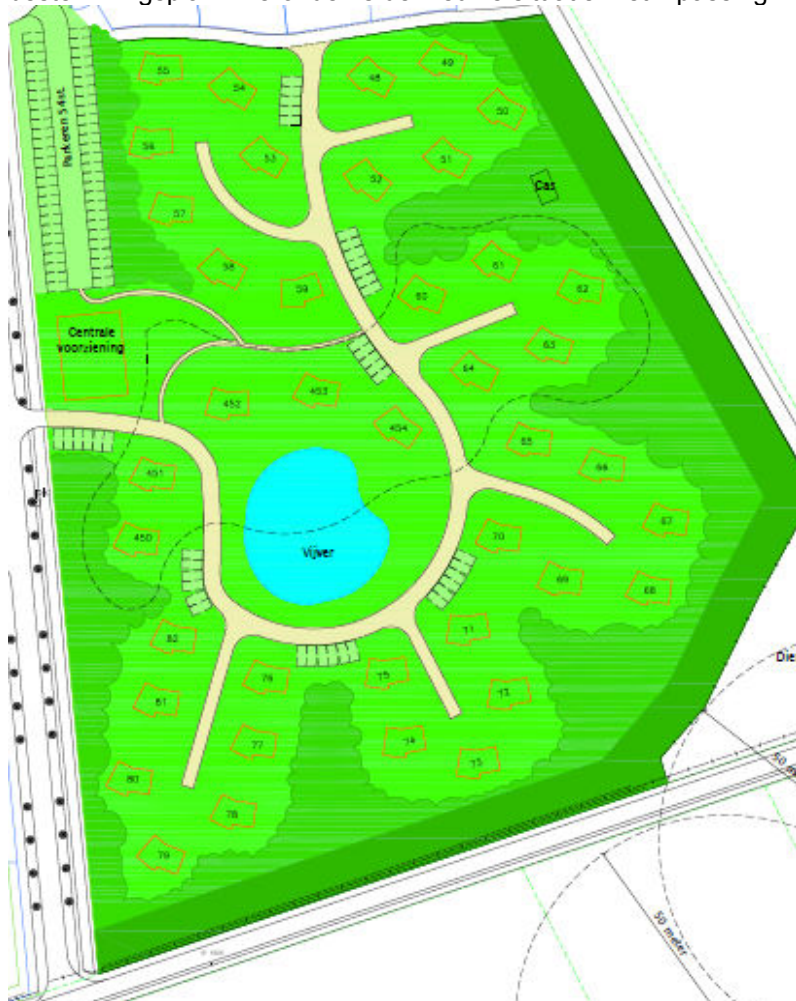
buitenspeelfaciliteiten. Tevens wordt 300m² toegevoegd voor centrale voorzieningen (kleinschalige wellnessvoorzieningen).

Het concept-uitbreidingsplan is in november 2011 al positief beoordeeld door de provincie Gelderland en door de onafhankelijke adviescommissie 'groei- en krimp'. De commissie heeft het bedrijf ook bezocht en is in gesprek gegaan met ondernemers. Voor de locatie is een bedrijfsplan ingediend en is een inrichtingsplan gemaakt. In het kader van het groei- en krimpbeleid hoeft de initiatiefnemer zelf niet voor (bos)compensatie te zorgen, dit wordt door de provincie gedaan. Wel moet initiatiefnemer hiervoor een aanzienlijk bedrag per hectare uit te breiden grond aan de provincie betalen om de kosten voor de aanleg en het beheer van nieuwe natuur te bekostigen. Door de provincie is in het kader van de 'groeitenderprocedure' ook een toets in het kader van de Natuurbeschermingswet uitgevoerd. Deze toetsing is positief uitgevallen en de Natuurbeschermingswet-vergunning is inmiddels door de Provincie Gelderland (bevoegd gezag) verleend.

Om te kunnen beoordelen of het plan ook voldoet aan alle ruimtelijke randvoorwaarden die op het concrete plan van toepassing zijn, is het plan getoetst door de diverse vakdisciplines binnen de gemeente Ede, zoals archeologie, milieuzonering, bodem, ecologie, verkeer, brandweer, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en landschap. Het plan voldoet aan deze randvoorwaarden. Deze toetsing wordt verder besproken in de volgende paragrafen.

2.4 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Een afbeelding van de herstructurering van het recreatiepark is hieronder weergegeven. Het inrichtingsplan voor het perceel is getoetst aan de randvoorwaarden van het beeldkwaliteitplan Buitengebied Ede. De landschappelijke inpassing voor het perceel zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst en wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Hieronder is de nieuwe situatie met inpassing weergegeven.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleidskader

3.1.1 Natura 2000 en Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Rijk, provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere waarden en kenmerken van de Natura 2000- gebieden en de EHS.

De natuur in Nederland is behoorlijk versnipperd. Om daar verandering in aan te brengen, leggen het Rijk en de provincies sinds 1990 een samenhangend netwerk van grote en kleine natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen aan, de Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Door het vergroten van natuurgebieden, het ontwikkelen van nieuwe natuurgebieden en het aanleggen van ecologische verbindingzones en robuuste verbindingen ontstaat een samenhangend netwerk. Vergroting en verbinding kunnen problemen als verdroging, vermessing en versnippering tegengaan. De Veluwe is aangewezen als Natura 2000-gebied en vormt onderdeel van de EHS.

Het plangebied voor de Edese Veluwe maakt geheel onderdeel uit van de EHS en grotendeels ook van Natura 2000 - gebied. Het doel van de EHS is om te komen tot duurzame populaties van kwetsbare planten en diersoorten. Om de planten- en diersoorten gezond en veerkrachtig te houden, moeten ze in verschillende leefgebieden kunnen voorkomen. Dit is belangrijk voor de voortplanting; het bevordert de genetische variatie binnen een soort. Soorten hebben zo meer overlevingskansen en meer uitwisselingsmogelijkheden.

De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de EHS is geregeld in het Streekplan Gelderland 2005. In 2009 is de grens definitief vastgesteld. Binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is, als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied worden aangetast. Afwijken van deze regel is alleen mogelijk als het maatschappelijk belang groot is en er geen reële alternatieven zijn.

De provincie heeft de wezenlijke kenmerken en waarden beschreven in de in 2006 vastgestelde streekplanuitwerking Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur.

Het plangebied is gelegen in zowel EHS als Natura 2000-gebied. Voor dit plan geldt dat in de natuurtoets is onderbouwd dat de kernkwaliteiten van de EHS niet aangetast worden. De onderbouwing van de toetsing aan de regelgeving rondom Natura 2000 – gebieden is weergegeven in paragraaf 3.9. en is ook beoordeeld in het kader van de 'Groeï- en Krimp' beoordeling (zie volgende paragraaf).

2.1.2 *Streekplanuitwerking Groei- en Krimp*

De onbegrensde en waardevolle natuur op de Veluwe levert een aantrekkelijk decor op voor recreanten en toeristen. In het Reconstructieplan voor de Veluwe is gekozen voor een kwaliteitsimpuls voor zowel natuur als recreatie op de Veluwe.

De streekplanuitwerking 'Groeï en Krimp' is vastgesteld in 2005. In aangewezen groeiclusters ontstaat, onder voorwaarden, ruimte voor een kwaliteitsimpuls voor de verblijfsrecreatie, terwijl de verblijfsrecreatie in de meest kwetsbare gebieden krimpt, zodat er per saldo geen extra bebouwing wordt toegevoegd. In de groeiclusters is groei mogelijk onder een aantal voorwaarden. Een hiervan is dat groei niet mag leiden tot significante schade aan de natuurwaarden.

Het beleid voor recreatieterreinen is door de provincie uitgewerkt in zogenaamde 'clustervisies verblijfsrecreatie' d.d. 27 juni 2005. Kern van deze clustervisies is dat voor de Veluwe wordt beoogd de recreant hoogwaardige natuurbeleving te bieden, en aan de andere kant de natuurwaarden zo optimaal mogelijk te behouden en versterken. Deze clusters liggen tegen zogenaamde 'rode gebieden' en het Natura 2000-gebied Veluwe aan. Dat betekent dat uitbreidingen van recreatiebedrijven 'van de rode (stedelijke) gebieden af' moeten gebeuren en dat er vooraf onderzoek zal moeten worden gedaan naar de 'externe werking'.

Tevens zijn in de clustervisies randvoorwaarden gegeven voor de ontwikkeling van recreatie(terreinen) binnen deze clusters in samenhang met de omliggende natuurwaarden.

Het plangebied is gelegen in de cluster Lunteren-Wekerom. In het onderhavige geval is er sprake van een uitbreiding in oppervlakte van het recreatieterrein. Dit is alleen mogelijk in een zogenaamde 'groeitender-procedure'. De dat betekent dat de provincie recreatiegronden opkoopt in kwetsbare gebieden (krimp) en deze kan inzetten voor uitbreiding van bestaande recreatieterreinen ('groei') in speciaal daarvoor aangewezen 'groeiclusters'. Als de provincie voldoende hectares heeft verzameld wordt een zogenaamde 'groeitender' uitgeschreven, waarop alle recreatieterreinen op de Veluwe (dus ook buiten de gemeente Ede) kunnen inschrijven en hun plannen in eerste instantie kunnen laten beoordelen door de provincie (in twee ronden). De provincie bekijkt allereerst of de bedrijven voldoen aan de randvoorwaarden van het groei- en krimpbeleid, en doet een toetsing in het kader van de natuurwetgeving. De bedrijven die overblijven en een positief advies van de provincie krijgen, worden beoordeeld door een onafhankelijke toetsingscommissie. Deze commissie geeft de doorslag over welke terreinen wel, en welke niet in aanmerking komen voor extra areaaluitbreiding. Er zijn meestal minder hectares te vergeven dan dat er recreatieterreinen meedoen in de groeitender. Afhankelijk van de kwaliteit van de ingediende plannen, krijgt eerst het beste plan het aantal gevraagde hectares toegekend, dan het op één na beste plan, enzovoorts, totdat het aantal beschikbare hectares bij de provincie vergeven is. Alleen plannen waarvan de commissie vindt dat deze een belangrijke bijdrage leveren aan de kwaliteitsverbetering van de recreatie en voldoende toekomstperspectief hebben, krijgen zo de uitbreiding toegewezen.

Bij de beoordeling van de plannen speelt allereerst de ligging van de bedrijven een rol. Deze moeten in een groeiclusster zijn gelegen. Deze gebieden zijn door de provincie Gelderland aangewezen en zijn de gebieden waar de natuur het minst kwetsbaar is en waar al veel recreatie gelegen is. Het terrein van 'De Scheleberg' is gelegen in het groeiclusster 'Lunteren-Wekerom'. Naast de ligging in een groeiclusster zijn bedrijfsmatige exploitatie, (ecologische en financiële) duurzaamheid en bedrijfseconomische noodzaak belangrijke vereisten om in aanmerking te kunnen komen voor uitbreiding. In 2011 is de tweede groeitender voor recreatieterreinen van start gegaan. 'De Scheleberg' is één van de terreinen die aan de voorwaarden voldoet en een positief advies heeft gekregen van de provincie en de toetsingscommissie om uit te breiden.

Inmiddels heeft het ontwerp van de nieuwe Omgevingsvisie van de Provincie Gelderland ter visie gelegen. Deze visie is nog niet vastgesteld. In deze ontwerp-visie is het Groei- en Krimpbeleid als zodanig niet meer opgenomen. In de omgevingsvisie laat de Provincie deze taak over aan gemeenten. Zij kunnen hier eigen beleid voor maken.

Omdat echter voorliggend plan op basis van het Groei- en Krimpbeleid (2005) is opgesteld en getoetst, en daar de gehele procedure voor doorlopen is en de nieuwe Omgevingsvisie van de Provincie nog niet in werking is getreden, wordt het voorliggende plan opgesteld en beoordeeld op basis van dat Groei- en Krimpbeleid.

3.1.2.1 Bedrijfsmatige exploitatie versus permanente bewoning

Voorwaarde om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid voor uitbreiding van het recreatieterrein is dat het nieuwe uitbreidingsgedeelte van het terrein bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd. Dat geldt niet als vereiste voor het bestaande gedeelte (zie verderop in deze paragraaf). Bedrijfsmatige exploitatie betekent voor recreati woonverblijven in ieder geval dat daar permanent wisselende recreatieve verblijfsmogelijkheden moeten worden geboden. Dit vloeit voort uit het feit dat in het Streekplan Gelderland (2005) staat dat recreatiewoningen slechts mogen worden opgericht en gebruikt voor de verhuur ten behoeve van wisselend gebruik (en dus niet voor permanente bewoning). Het voorgaande betekent dat wij vooral de lijn van de provincie vertaald hebben in het bestemmingsplan 'herziening recreatieterreinen (2008)'.

Het belangrijkste doel van de bedrijfsmatige exploitatie is dat recreatiewoningen beschikbaar blijven voor de verhuurmarkt. Dit betekent dat de vraag wie de eigenaar van de recreatiewoningen niet van essentieel belang is maar of de recreatiewoningen beschikbaar zijn voor de verhuurmarkt. Zodoende kan een recreatiewoning verkocht worden aan een eigenaar mits deze het object beschikbaar stelt voor verhuur.

Daarnaast is het aantal weken dat een recreatiewoning verhuurd wordt niet maatgevend voor het bedrijfsmatig exploiteren. Van belang is dat er een bepaalde continuïteit in de verhuur van de recreatiewoning gewaarborgd is. Als een particulier een woning in zijn bezit heeft en vervolgens

besluit om de recreatiewoning op willekeurige basis te verhuren dan is de woning niet meer beschikbaar voor de verhuurmarkt. Ook zal een bedrijf, dat verantwoordelijk is voor de verhuur, een belangrijke prikkel hebben om de woning op de verhuurmarkt in te zetten. Als de woning te weinig verhuurd wordt dan loopt het bedrijf, dat verantwoordelijk is voor de verhuur, belangrijke inkomsten mis. Deze prikkel waarborgt een bepaalde continuïteit in de verhuur van de recreatiewoningen.

Wij willen geen termijn stellen dat de woning verhuurd moet zijn. In de huidige tijd moeten er geen onnodige beperkingen worden opgelegd aan recreatiebedrijven. Ons doel is om permanente bewoning van recreatiewoningen tegen te gaan en recreatiewoningen te behouden voor de verhuurmarkt. Met onze definitie 'bedrijfsmatige exploitatie' en de daarmee samenhangende regels in het bestemmingsplan verwachten wij een voldoende kapstok te hebben om de doelen te behalen. De definitie moet niet verder 'verzwaard' worden met nadere eisen omdat er dan onvoldoende ruimte voor maatwerk overblijft. In een marktsituatie waarbij verhuurconcepten van recreatiebedrijven continu veranderen is dit ongewenst.

recreatiwoningverblijven permanent wisselend verhuurd worden (dus beschikbaar blijven voor de recreatieve sector). Dit kan de eigenaar/beheerder dan aantonen aan de hand van bijvoorbeeld verhuurlijsten, verhuuradministratie of door andere bedrijfsadministratieve gegevens. Op deze wijze kan de bedrijfsmatige exploitatie gecontroleerd worden. Als er sprake is van handelen in strijd met het bestemmingsplan kan handhavend worden opgetreden tegen de overtreder (dat kan zowel de eigenaar als beheerder van het terrein zijn). Dat kan bijvoorbeeld door een last onder dwangsom of bestuursdwang op te leggen om de illegale situatie ongedaan te maken en de situatie als vastgelegd is in het bestemmingsplan, te herstellen.

Vroeger was de verkoop van kavels met huisjes in eerste instantie een snelle bron van inkomsten. Hoewel permanente bewoning niet was toegestaan, was de bedrijfsmatige exploitatie geen vereiste. Wat nu gebeurt is dat in de huidige markt de recreatieparken die permanente bewoning hebben, op de lange termijn in de problemen komen doordat zij geen voldoende jaarrond exploitatie kunnen realiseren terwijl daar op de huidige markt wel vraag naar is. Zo ook bij De Scheleberg. Er is daarom in de huidige recreatiemarkt sprake van een koerswijziging naar meer jaarrond exploitatie waarbij sprake is van wisselende verhuur. De provincie heeft in haar beleid omtrent recreatieterreinen en bedrijfsmatige exploitatie echter aangegeven dat bij een uitbreiding van recreatieterreinen, waarvoor in de bestemmingsplanregels de eis tot verhuur niet (of niet duidelijk) in de planregels was opgenomen, op bestaande recreatiewoningen niet de eis van bedrijfsmatige exploitatie kan worden opgelegd. Dit in aansluiting op een aantal uitspraken daarover van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het eisen van bedrijfsmatige exploitatie op een dergelijke manier achtte de Afdeling namelijk in strijd met de rechtszekerheid van eigenaren van recreatiewoningen en exploitanten van verblijfsrecreatieterreinen. In het nu geldende bestemmingsplan (recreatieterreinen 2008) was deze eis alleen verbonden aan de nieuwe uitbreidingen (aangegeven d.m.v. een 'kruisje' in de bijlagelijst bij het bestemmingsplan). Voor de Scheleberg was deze eis niet expliciet opgenomen.

Dat neemt niet weg dat De Scheleberg in overleg met de gemeente en provincie voor het bestaande gedeelte van het terrein een plan van aanpak heeft gemaakt om de verhuurcapaciteit aanzienlijk te verhogen en een nieuwe koers te varen waardoor de permanente bewoning op het bestaande terrein (voor zover nog aanwezig) uiteindelijk 'uitsterft'. Deze verhuurcapaciteit is nodig om ook daadwerkelijk op de verhuurmarkt te kunnen profileren en de nodige marketing te kunnen verrichten. Naast de uitbreiding in de vorm van nieuwbouw, wordt beoogd extra verhuurbemiddeling te verzorgen voor particuliere eigenaren van bestaande recreatiewoningen. Binnen haar moeder- en zusterorganisatie heeft Landgoed de Scheleberg al ervaring opgedaan met deze opzet. Zo wordt op dit moment op een park in Noordwijk bij een zusteronderneming 70% van alle eenheden verhuurd via de verhuurorganisatie. Voordelen voor de eigenaren zijn:

- Een eigenaar die een verblijf als belegging heeft ontvangt een goed rendement.
- Eigenaren die een object als 2e woning hebben kunnen door het object deels in de verhuur te plaatsen eigen kosten compenseren. Bij bijvoorbeeld 50% beschikbaarstelling kunnen eigen lasten worden terugverdiend.
- Door verhuur aan te bieden via de verhuurorganisatie wordt dit volledig uit handen genomen. Geregeld wordt bijvoorbeeld het boekingssysteem, lakens, schoonmaak, klein onderhoud, tuinonderhoud, afhandeling van eventuele klachten en de marketing. Daarnaast heeft een eigenaar altijd de mogelijkheid eigen gebruik in het systeem te boeken via Internet, waarbij ook inzage is in wanneer en door wie het object wordt gehuurd. Om verhuur succesvol te kunnen maken zal hierbij gebruik worden gemaakt van de diensten

van een verhuurorganisatie. Op dit moment word verhuur aangeboden via de eigen zusterorganisatie Topparken en Hogenboom Vakantieparken.

Ervaringen uit het verleden leren dat het voorkomen van permanente bewoning een gezamenlijke aanpak vergt van zowel de recreatieondernemer als de overheid. Door samenwerking is een efficiëntere handhaving van het verbod op permanente bewoning mogelijk. Om te voorkomen dat in de toekomst permanente bewoning zal plaatsvinden worden de volgende acties ingezet.

- Informatieverstrekking bij verkoop

Communicatie is een van de belangrijkste instrumenten om een goed naleefgedrag te bewerkstelligen. Landgoed de Scheleberg zal kopers van recreatieobjecten voorafgaand aan de koop expliciet informeren over het verbod om ter plaatse permanent te wonen/verblijven. Potentiële kopers kunnen deze informatie vervolgens betrekken bij het nemen van hun aankoopbeslissing.

- Informatieverstrekking bij mogelijke inschrijving Gemeentelijke Basisadministratie (GBA)

Het komt voor dat gebruikers van een recreatieobject zich inschrijven in de GBA op het adres van hun recreatieobject. Een ongewenst neveneffect daarvan is dat gebruikers – ten onrechte – uit de inschrijving afleiden dat bewoning door de gemeente is toegestaan. Om dit te voorkomen is heldere communicatie, gekoppeld aan de inschrijving in de GBA, noodzakelijk. In de recreatiesector wordt in dit verband de volgende handelwijze gehanteerd. De recreatieondernemer stelt een brief op, waarin helder wordt weergegeven dat permanente bewoning op het park niet is toegestaan. Deze brief wordt neergelegd bij de (balie)medewerker(s) van de gemeente, die zorgdragen voor de inschrijving in de GBA. Indien zich iemand meldt en inschrijving wenst op een adres op het park, wordt de betreffende brief verstrekt en wordt meegedeeld dat inschrijving op het betreffende adres niet mogelijk is. In het onderhavige geval zal Landgoed de Scheleberg deze handelwijze ook hanteren en in overleg met de gemeente daarvoor de benodigde informatie aanleveren.

In de verhuur en (ver)koop overeenkomsten en de daarbij behorende algemene bepalingen en het Parkreglement is expliciet bepaald dat het verboden is om op het Landgoed permanent te wonen. Er is ook een sanctie opgenomen voor het geval toch in strijd met het verbod wordt gehandeld. Bij permanente bewoning kan Landgoed de Scheleberg de gebruiker het gebruik van de algemene voorzieningen ontzeggen. De Scheleberg heeft daarover onlangs ook alle eigenaren/verhuurders op het park aangeschreven met de melding dat permanente bewoning niet gewenst is en dat deze op korte termijn ongedaan moet worden gemaakt.

Met de bovenstaande maatregelen wordt een nieuwe aanpak gerealiseerd om te voorkomen dat permanente bewoning plaatsvindt.

Voor het nieuwe gedeelte is de bedrijfsmatige exploitatie een vereiste. Hiervoor is ook een bedrijfsplan ingediend. Als er bij een recreatieterrein twijfel ontstaat of de recreati woonverblijven bedrijfsmatig geëxploiteerd worden dan is er een kapstok om te eisen dat de eigenaar (of beheerder) aantoont dat daar sprake van is. Met andere woorden: door de eis van bedrijfsmatige exploitatie op te nemen in het bestemmingsplan kunnen eigenaren (of beheerders) gedwongen worden om aan te tonen dat de recreati woonverblijven permanent wisselend verhuurt worden. Dit kan de eigenaar/beheerder dan aantonen aan de hand van bijvoorbeeld verhuurlijsten, verhuuradministratie of door andere bedrijfsadministratieve gegevens. Op deze wijze kan de bedrijfsmatige exploitatie gecontroleerd worden.

Met de verplichting van bedrijfsmatige exploitatie wordt enerzijds bereikt dat recreati woningen niet permanent bewoond worden. Anderzijds wordt bereikt dat de recreati woningen beschikbaar blijven voor de verhuurmarkt. Daarbij is van belang dat er een bepaalde continuïteit in de verhuur van de recreati woningen gewaarborgd is. Als één huishouden een recreati woning koopt en vervolgens niet beschikbaar stelt voor recreatieve onderverhuur dan is niet gewaarborgd dat de woning behouden blijft voor de verhuurmarkt. Daarom is het niet mogelijk dat een recreati woonverblijf verkocht wordt aan één huishouden zonder dat het beschikbaar gesteld wordt voor recreatieve onderverhuur. Mocht er bij een recreatieterrein twijfel ontstaat of de recreati woonverblijven bedrijfsmatig geëxploiteerd worden dan is er een kapstok om te eisen dat de eigenaar (of beheerder) aantoont dat daar sprake van is. Met andere woorden: door de eis van bedrijfsmatige exploitatie op te nemen in

het bestemmingsplan kunnen eigenaren (of beheerders) gedwongen worden om aan te tonen dat de recreatiwoonverblijven permanent wisselend verhuurd worden. Dit kan de eigenaar/beheerder dan aantonen aan de hand van bijvoorbeeld verhuurlijsten, verhuuradministratie of door andere bedrijfsadministratieve gegevens. Op deze wijze kan de bedrijfsmatige exploitatie gecontroleerd worden.

3.2 Gemeentelijk kader

3.2.1 *Bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe, herziening Recreatieterreinen (2008, reparatieplan 2009)*

Wijzigingsplan

In het plangebied van de Edese Veluwe bevinden zich circa 55 grote en kleinere recreatieterreinen. Deze zijn allemaal bestemd in het geldende bestemmingsplan 'herziening recreatieterreinen'. Met deze herziening was beoogd de terreinen te inventariseren en het groei en krimp beleid (streekplanuitwerking 2005) te implementeren in het bestemmingsplan waardoor de uitbreiding van deze terreinen door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan gerealiseerd kan worden.

Tevens is in dat bestemmingsplan de mogelijkheid geschapen om de bestaande recreatieterreinen die in de groeiclusters liggen uit te breiden, zowel in areaal als in bebouwingsmogelijkheden. De wijzigingsbevoegdheid in lid 12a van artikel 16 is de grondslag van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de uitbreidingsregeling voor recreatieterreinen op de Veluwe. In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat de bevoegdheid alleen toegepast mag worden op terreinen die zijn gelegen in de groeiclusters. De locatie De Scheleberg, Immenweg 15 te Lunteren ligt in het bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe, herziening recreatieterreinen (2008, reparatieplan 2009) van de gemeente Ede. Het perceel heeft de bestemming 'Verblijfsrecreatie tevens hotelaccomodatie'. Het gedeelte ten zuidoosten van de locatie waar de uitbreiding is gepland heeft de bestemming 'multifunctioneel bos', zonder bebouwing. De locatie is gelegen in het groeiclustervan Lunteren-Wekerom. Het recreatiepark kan gebruik maken van deze wijzigingsbevoegdheid.

Voorwaarden wijzigingsplan

De voorwaarden om gebruik te mogen maken van de wijzigingsbevoegdheid voor uitbreiding van een bestaand recreatieterrein zijn de volgende:

1. de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid leidt per saldo niet tot toename van het oppervlak dat is bestemd voor verblijfsrecreatieve doeleinden op de Veluwe;
2. Voor het terrein waarvoor een uitbreiding aan de orde is dient ten tijde van toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid sprake te zijn van een bedrijfseconomische- dan wel markttechnische aanleiding voor de voor uitbreiding;
3. Er dient sprake te zijn van een duurzame bedrijfsvoering op basis van bedrijfsmatige exploitatie;
4. De inrichting draagt aantoonbaar bij aan de inpassing in de omringende natuur;
5. Er vindt geen permanente bewoning plaats van recreatieverblijven;
6. De bevoegdheid mag alleen worden toegepast als uit onderzoek is gebleken dat de natuur- en ecologische waarden onevenredig worden aangetast;
7. De wijzigingsbevoegdheid moet passen in de ruimtelijke randvoorwaarden zoals beschreven in de clustervisie Lunteren-Wekerom;
8. De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische resten in archeologische waardevolle gebieden;
9. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet onevenredig beperkt (in welke afweging mede de bescherming van het leefmilieu van omwonenden wordt betrokken).

Voorwaarde 1: netto oppervlakte verblijfsrecreatie op de Veluwe blijft gelijk

In het kader van de 'groeitenderprocedure' heeft de Provincie Gelderland de compensatie geleverd door middel van de 'krimp' hectares. Deze krimpterreinen (voormalige recreatie) worden weer teruggegeven aan de natuur en ingeplant en beheerd door de provincie. De initiatiefnemer van voorliggend plan is daarvoor kosten verschuldigd aan de Provincie.

Voorwaarde 2: Markttechnische aanleiding

Doel is om het gehele park een kwaliteitsimpuls te geven. Dat houdt in dat er een grotere plaats wordt ingeruimd voor toeristische verhuur van recreatiewoningen op het park (bedrijfsmatige exploitatie), waarvoor een derde partij (verhuurbedrijf) wordt ingeschakeld. Tevens betekent de kwaliteitsimpuls een breder aanbod aan recreatieve voorzieningen, waardoor diversiteit op de markt ontstaat. Daarnaast wordt samenwerking gezocht met andere aanbieders van recreatieve voorzieningen (zowel met eigen zusterbedrijven als met nabijgelegen recreatieparken zoals het Openluchtmuseum, 't Gelloo, etcetera), om, zeker in de huidige tijd, te zorgen voor duurzame bedrijfsvoering, en een divers aanbod voor de recreant. Daarnaast wordt rekening gehouden met de bestaande natuurwaarden op de locatie, zowel op het eigen terrein als in de omgeving. Voor de locatie is een inrichtingsplan opgesteld, tevens wordt al tweemaandelijks overlegd met de beheerders van aangrenzende natuurterreinen, zoals het Geldersch Landschap.

Voorwaarde 2: Duurzame bedrijfsvoering

Duurzame bedrijfsvoering dient gezien te worden als een bedrijfsvoering die geënt is op een toekomstbestendige strategie. Uit toetsing van het beoogde onderzoek blijkt dit voldoende te zijn om te concluderen dat er sprake is van een duurzame bedrijfsvoering.

Voorwaarde 3: Inpassing in omringende natuur

Als bijlage bij de toelichting is een studie landschappelijke inpassing gevoegd. Daaruit blijkt dat het recreatiepark op een correcte wijze ingevoegd wordt ten opzichte van de omliggende landschapswaarden.

Voorwaarde 4: Permanente bewoning

In het wijzigingsplan is opgenomen dat het recreatiepark uitsluitend bedrijfsmatig geëxploiteerd mag worden. Dit geeft een adequaat middel om in de bestuursrechtelijke handhaving op te kunnen treden tegen mogelijke overtredingen van het verbod om recreatieverblijven permanent te bewonen.

Daarnaast geeft het recreatiepark in haar communicatie naar mogelijke klanten aan dat permanente bewoning niet is toegestaan. In die zin is met voldoende zekerheid vast te stellen dat er geen sprake is van permanente bewoning.

Voorwaarde 5: Natuurwaarden en ecologische waarden

In het natuuronderzoek is genoegzaam aangegeven op welke wijze het plan zich verhoudt tot aanwezige natuurwaarden en ecologische waarden. Daaruit blijkt dat er vanuit de natuurbeschermingsrechtelijke kaders er geen belemmeringen zijn om medewerking te verlenen aan de beoogde uitbreiding. Op grond daarvan is inmiddels een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet verleend.

Voorwaarde 6: Clustervisie Lunteren-Wekerom

Per groeiclus-ter is het streekplanbeleid uitgewerkt in een clustervisie. Lunteren-Wekerom heeft nu al een belangrijk marktaandeel voor vakanties, maar door het relatief eenzijdige aanbod van accommodaties wordt deze sterk gesegmenteerde markt onvoldoende benut. Ook kwalitatief zijn er verbeteringen gewenst, om ook in de toekomst de sterke positie te kunnen behouden.

Het voorliggende plan voldoet aan dit uitgangspunt. Door het zorgconcept te verbinden met wellness-activiteiten in relatie tot de recreatiesector wordt er een meer gedifferentieerd product. Hierdoor komt er een bredere markt beschikbaar.

Een voorwaarde vanuit de clustervisie is dat er sprake moet zijn van meer seizoensspreiding. Het concept van de wellness-activiteiten in relatie tot recreatie en zorg is er een concept gecreëerd wat jaarrond gebruikt kan worden.

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het plan voldoet aan het beleid van de clustervisie voor de groeiclus-ter Lunteren-Wekerom.

Voorwaarde 7: Archeologie

Voor de locatie is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Voor de locatie is een dubbelbestemming archeologie opgenomen. De werkzaamheden zullen plaatsvinden onder archeologische begeleiding

door een ter zake kundige (externe). Dat betekent dat bij de werkzaamheden de archeologische waarden voldoende beschermd zijn.

Voorwaarde 8: Gebruiksmogelijkheden omliggende percelen

Het recreatiepark is relatief geïsoleerd gelegen ten opzichte van de kern van Lunteren. De uitbreiding vindt plaats richting de Immenweg. Er zijn daar een paardenhouderij en enkele woningen gelegen op een afstand van ruim 50 meter van de geplande uitbreiding. Voor de locatie is een landschappelijke inpassing gemaakt waarbij in ieder geval een strook van 11 meter rondom de buitengrens van het nieuwe gedeelte wordt aangeplant. Gelet op het voorgaande zal het leefmilieu van omwonenden niet onevenredig worden aangetast.

Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten

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

4.1 Milieuzonering

Wettelijk kader

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies. Het toevoegen van een milieugevoelige functie kan een negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsruimte van omliggende (agrarische)bedrijven. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft daarom de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” opgesteld voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven. In deze tabel zijn de dichtstbijzijnde woningen en bedrijven met bijbehorende afstanden volgens de afstandentabel van de VNG-handreiking weergegeven. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

Situatie plangebied

Het betreft een recreatieterrein met vakantiewoningen. De VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering spreekt bij vakantiecentra over adviesafstanden, waarbij geluid maatgevend is (50 meter).

De uitbreiding is richting de Immenweg. Aan deze weg ligt de burgerwoning Immenweg 10 en een paardenhouderij op Immenweg 12. De geplande uitbreiding ligt op meer dan 50 meter van het perceel Immenweg 12, waar een paardenhouderij met 35 paarden is gevestigd. Verder is een hoogspanningsleidingstraject aanwezig dat grenst aan het plangebied.

De geplande uitbreiding dient afstand te houden van de woningen van derden, zoals Immenweg 10. Deze woning ligt op 50 meter van de Immenweg, die als plangrens fungeert, dit is voldoende afstand.

In het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) is in Hoofdstuk 3, Afdeling 3.5, §3.5.8, Artikel 3.117 opgenomen :

- Het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een dierenverblijf met dieren zonder geuremissiefactor vindt niet plaats, indien binnen de inrichting de afstand tussen enig dierenverblijf waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden en een geurgevoelig object, na de oprichting, uitbreiding of wijziging:
 - a. minder dan 100 meter bedraagt, indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, of
 - b. minder dan 50 meter bedraagt, indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen

Lucht - Geurhinder (individueel)

Het recreatiegebied geeft zelf geen geurhinder. In ABRvS nr. 201100912/1/M2 van 3 augustus 2011 worden recreatiewoningen als geurgevoelig object aangemerkt.

Lucht - Geurhinder (overig)

Paarden hebben geen geuremissiefactor op grond van de Wgv, daarom dient een vaste afstand te worden aangehouden. Op grond van de Wgv dient ten minste 50 meter afstand te worden aangehouden vanaf perceelgrens.

Verder dient ter plaatse een aanvaardbaar leefklimaat te zijn. Dit is berekend met V-Stacks-Gebied. Gebleken is dat ter plaatse van het gehele recreatiepark de achtergrondgeurbelasting overeenkomt met een (zeer) goed leefklimaat.

Geluid

Op basis van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering moet 50 meter afstand worden aangehouden tot gevoelige bestemmingen. Belangrijke aandachtspunten zijn de ontsluiting van het terrein en situering van de vakantiewoningen en het buitensport/speelbos. Aan deze afstanden wordt voldaan.

Propaantank

Binnen het plangebied is een propaantank aanwezig. Hiervoor gelden op grond van het Activiteitenbesluit veiligheidsafstanden, van minimaal 5 a 7,5 meter die in acht genomen dienen te worden met betrekking tot de recreatiewoningen, utiliteitsgebouwen en voorzieningen, zoals straatkolken, aanzuigopeningen van ventilatiesystemen lager dan 1,5 meter boven maaiveld.

Hoogspanningslijnen

De hoogspanningslijn nabij het plangebied is van het traject Hardewijk-Ede en heeft een capaciteit van 150 kV. Hiervoor wordt een veiligheidscontour geadviseerd van 80 meter aan beide zijden uit het hart van de hoogspanningslijn. Binnen deze veiligheidszone is aandacht voor de leiding, zie hierna onder het kopje Gevaar. De technisch beheerder verbindingen van Liandon, geeft aan dat de bij dit traject betrokken zakelijke rechtstrook 45 meter bedraagt (22,5 meter aan beide zijden uit het hart van de hoogspanningslijn. Binnen deze zakelijke rechtstrook heeft Liandon inspraak op plannen.

Bij hoogspanningslijnen zijn er 2 aspecten aan de orde, te weten:

- veiligheidsrisico's (draadbreek, vallende ijspegels), en
- kans op kinderleukemie als gevolg van straling afkomstig van de hoogspanningslijnen.

Voor wat betreft de veiligheidsrisico's, zoals draadbreek en vallende ijspegels, moet voorkomen worden dat er nieuwe bebouwing onder/nabij hoogspanningslijnen wordt gerealiseerd.

Het plan zal in ieder geval rekening (moeten) houden met het zakelijk recht van Liandon, dus de 22,5m strook vanuit het hart van het hoogspanninglijnentraject.

Geadviseerd wordt de plangrens op een afstand van 22,5 m van het hart van het hoogspanningslijnentraject te houden. Bij deze afstand worden de veiligheidsrisico's (draadbreek, vallende ijspegels) als aanvaardbaar beschouwd.

Nabij het plan loopt een hoogspanningsleidingstracé. Gelet op onder meer een uitspraak (JN: BP0553, Raad van State, 201003608/1/H1) van 12 januari 2011 dient aandacht te zijn voor het landelijk beleid, zoals in 2005 beschreven. Het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen is gebaseerd op het voorzorgprincipe. Bij het opstellen van een bestemmingsplan kan het daarom soms noodzakelijk zijn een bepaalde afstand vrij te houden tussen gevoelige bestemmingen en bovengrondse hoogspanningslijnen.

De internationale norm is dat voorkomen moet worden dat burgers worden blootgesteld aan magneetvelden van meer dan 100 microTesla. Deze norm wordt in Nederland op maaiveldniveau nergens overschreden.

Aanvullend hierop adviseert het Rijk, vanuit het voorzorgprincipe, om zoveel als mogelijk te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (tot 15 jaar) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen van meer dan 0,4 microTesla. Dit in verband met gesignaleerde mogelijke gezondheidsrisico's voor kinderen bij langdurig verblijf in een gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen. Het advies is, sinds 2005, om zo veel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven (dit wil zeggen dagelijks >14 uur, gedurende een jaar) in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (de magneetveldzone). De hoogspanningslijn heeft een capaciteit van 150 kV. Hiervoor geldt een veiligheidscontour van 80 meter aan beide zijden uit het hart van de hoogspanningslijn voor nieuwe situaties waarbij met name kinderen langdurig verblijven.

Het betreft in dit plan recreatiewoningen, dus geen bestemming voor langdurig verblijf en is er geen sprake van langdurig verblijf en is een veiligheidscontour van 80 m niet nodig. Wel zal rekening moeten worden gehouden met de eerder genoemde 22,5 m als veiligheidsafstand van bebouwing tot het hart van het hoogspanningslijnen traject.

Conclusie

De voorgestelde planwijziging leidt niet tot belemmeringen voor inrichtingen in de omgeving. Er is sprake van een goede woon- en leefkwaliteit, zodat vanuit dat oogpunt ook geen belemmeringen zijn om het plan te realiseren.

4.2 Geluidhinder

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).

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

Situatie plangebied en conclusie

Recreatiewoningen en de genoemde centrale voorzieningen zijn niet als geluidgevoelig aangewezen in de Wet geluidhinder. Toetsing aan de normen uit de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde.

Het aspect verkeerslawaai vormt dan ook geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan en de realisatie van de recreatiewoningen/centrale voorzieningen.

4.3 Luchtkwaliteit

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.

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.

Situatie plangebied

De realisatie van de 40 recreatiewoningen met centrale voorzieningen is qua verkeersgeneratie te vergelijken met de categorie 'woningbouwlocaties' uit de lijst van gevallen uit de Regeling NIBM die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. De omvang van voorliggend plan en de daarbij behorende

verkeersgeneratie is vele malen kleiner en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de lokale luchtkwaliteit. Er hoeft dan ook geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de wijziging van het bestemmingsplan en de realisatie van de recreatiewoningen/centrale voorzieningen.

4.4 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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

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

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

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

Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied liggen volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen risicobronnen. Over de wegen in en nabij het plangebied vindt geen relevante hoeveelheid vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Enige relevante risicobron is de propaantank die op het terrein van het recreatiepark zelf staat opgesteld (zie figuur 1). Bij deze installatie hoort een effectafstand van 185 meter. Aangezien propaantanks niet onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen, hoeft geen externe veiligheidsonderzoek en geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Tegenwoordig worden de veiligheidsafstanden gebaseerd op het Activiteitenbesluit, tabel 3.28.

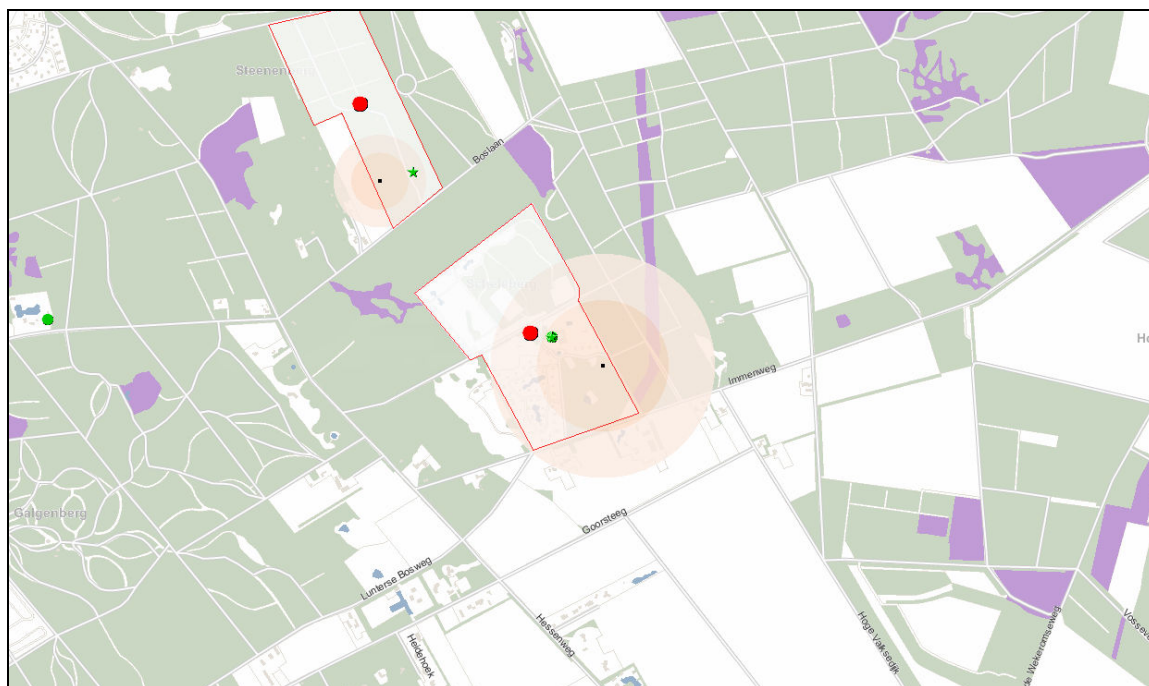
Bij een tank t/m 13 m² en een bevoorrading van meer dan 5 keer per jaar geldt een afstand van 25 m ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten buiten de inrichting.

Dit geldt voor het vulpunt, de tank en de opstelplaats van de tankauto.

De afstand wordt gehalveerd als de (beperkt) kwetsbare objecten buiten de inrichting ook beschikken over een opslagtank met propaan. In deze situatie zijn er binnen een straal van 25 m geen (beperkt) kwetsbare objecten buiten de inrichting (De Scheleberg) aanwezig.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan. Er heeft overleg plaatsgevonden met de brandweer over de bestrijdbaarheid van een incident met de propaantank die zich op het terrein van het recreatiepark bevindt.



Figuur 1: Uitsnede

4.5 Brandweer

Wettelijk- en beleidskader

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 Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid, een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding, 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 sub-aanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of sub-aanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

Situatie plangebied

Deze nieuwe ontwikkeling is door de brandweer getoetst aan het Besluit veiligheidsregio's, Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid en het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan.

In regionaal verband wordt door de brandweer gewerkt aan het verhogen van de brandveiligheid op recreatieterreinen. In de toekomst zullen hier richtlijnen voor gaan gelden. Vooruitlopend hierop en met het oogpunt van brandveiligheid voor het gehele terrein heeft initiatiefnemer een calamiteitenplan opgesteld, dat is goedgekeurd door de brandweer (bedrijfsnoodplan landgoed De Scheleberg d.d. 9 september 2013). Niet alleen voor de uitbreiding maar ook voor het bestaande terrein, zijn onder andere de volgende brandveiligheidsaspecten opgenomen:

- De bereikbaarheid van de hulpverleningsdiensten bij een calamiteit op het park. Hierbij valt te denken aan de vrije doorgang, breedtes en draaicurves van de hulpverleningsvoertuigen op de wegen en paden van het terrein maar ook aan de bewegwijzering op het park.
- Bluswatervoorziening op het park en in de omgeving.
- Wat te doen bij calamiteiten van buitenaf die het park kunnen bedreigen (bijvoorbeeld een natuurbrand). Hierbij valt te denken aan een ontruimingsplan.

Het bedrijfsnoodplan is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

De brandweer heeft positief geadviseerd op deze bestemmingsplanwijziging.

4.6 Bodem

Wettelijk kader

In het geval van een bestemmingsherziening dient de betreffende bodem geschikt te zijn voor de nieuwe functie. Om na te gaan of dit het geval is kan de bodemkwaliteitskaart (BKK) van de gemeente Ede worden geraadpleegd en historisch onderzoek worden uitgevoerd. Beide instrumenten geven inzicht in de te verwachten bodemkwaliteit. Indien blijkt dat een locatie onverdacht is kan door de gemeente Ede vrijstelling worden verleend voor het uitvoeren van een uitgebreid bodemonderzoek. Aan deze vrijstellingsregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden.

Als de aanvrager van de planherziening gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien (bijvoorbeeld door stagnatie indien de grond toch verontreinigd blijkt) voor rekening van de aanvrager.

Situatie plangebied

In 1998 is als gevolg van het morsen van versnellingsbakolie een bodemverontreiniging ontstaan tussen de keuken van het conferentieoord en een nabij gelegen schuur. Dit is in dezelfde week nog gesaneerd. Uit de rapportage blijkt dat in de (meng)monsters van de putbodems geen verhoogde concentraties minerale olie en aromaten zijn aangetroffen. De ontgraving is aangevuld met schone grond afkomstig van het depot Zeumeren te Barneveld.

In 2002 heeft er op de locatie ook een onderzoek (Oranjewoud, kenmerk 18580-54236 van 20 maart 2002) plaatsgevonden. Ter plaatse van de uitbreiding waren er twee verdachte deellocaties die zijn onderzocht: het voormalige zwembad met vml dieselpomp en een brandplek. Ter plaatse van de het voormalige zwembad is een lichte verontreiniging met EOX, minerale olie en PAK aangetoond.

Verder is geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde gemeten. Ook is er al eens een checklist asbest voor bodem ingevuld, waarbij er op het terrein een aantal sleuven is gegraven.

Hieruit kwam naar voren dat de locatie niet verdacht is van asbest.

Uit dit onderzoek komt ook dat er bij het ten noorden van de receptie (ter plaatse van de trekkersloods) wel een verontreiniging aanwezig is. De bovengrond bij de voormalige kolenopslag is licht verontreinigd met cadmium, nikkel en PAK, matig verontreinigd met koper en lood en sterk verontreinigd met zink. De omvang van deze verontreiniging is niet bekend. Formeel gezien moet volgens de Wet bodembescherming de matige en sterke verontreiniging nader worden onderzocht. De uitbreiding van het recreatieterrein vindt op een ander deel van het terrein plaats, waardoor dit niet nodig is.

Verder zijn er geen aanwijzingen naar voren gekomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Omdat de locatie ook in een schoon gebied ligt, kan een vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend.

Conclusie

De in het 2002 aangetroffen verontreinigingen bevinden zich op het huidige recreatieterrein. Op het uit te breiden deel zijn destijds slechts lichte verontreinigingen aangetoond. Omdat er uit het historisch onderzoek ook geen aanwijzingen zijn gekomen die duiden op bodemverontreiniging kan vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend. Aan deze eventuele vrijstellingsregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans

dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden.

4.7 Water

Wettelijk- en beleidskader

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan. 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 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

De keuze voor een infiltratievoorziening, alsook de uitwerking van de benodigde bergingscapaciteit is uitgewerkt door de gemeente Ede.

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 15 tot 20 cm.

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.

Situatie plangebied

Vuilwater

Het vuilwater van de nieuwe recreatiewoningen moet worden aangesloten op de eigen vuilwaterhuisaansluiting, die op zijn beurt weer is aangesloten op de drukriolering. Vuilwaterlozing moet worden uitgevoerd in PP / PVC roodbruin RAL code 8023.

Regenwater

Het regenwater van de dakvlakken en van de bestrating moet op eigen terrein naar het grondwater inrijzen. Het regenwater mag persé niet worden aangesloten op de drukriolering.

Regenwaterlozing van het dakvlak moet worden uitgevoerd in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs code 7037.

4.8 Soortbescherming

Wettelijk kader

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetwijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming nodig hebben. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

Situatie plangebied

Aangezien het plangebied bestaat uit een natuurgebied zijn er hogere ecologische waarden te verwachten. Uit het Nationaal Database Flora en Fauna blijkt dat het uitbreidingsgebied zeer geschikt is voor vlinders en libellen. Dit duidt op een goed ontwikkelde en gradiëntrijke kruidenlaag met in de omgeving open water waar ook reptielen en amfibieën gebruik van kunnen maken. In het plangebied is een poel gelegen. Deze zal tijdens het onderzoek onderzocht moeten worden op het voorkomen van beschermde soorten. Door de ingreep zullen er ook veel bomen gekapt moeten worden. Omdat niet op voorhand bekend is welke bomen er zullen worden gekapt moeten alle bomen worden onderzocht op het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen van jaarrond beschermde vogels en vleermuizen middels de daarvoor vastgestelde protocollen en in de daarvoor geschikte perioden.

Vanwege bovenstaande gegevens, is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied ('quickscan' Flora- en faunawet). Het onderzoek is uitgevoerd door een ter zake deskundige van een erkend ecologische adviesbureau dat is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus en volgens het programma van eisen van de gemeente Ede. Uit het rapport en de aanvulling en het ecologisch werkprotocol daarbij blijkt dat nadelige effecten op beschermde soorten in het plangebied voorkomen kunnen worden.

Voor alle vogels geldt dat een actieve broedlocatie en leefomgeving beschermd is wanneer deze actief in gebruik is (tijdens broeden). Het kappen van bomen dient gezien te worden als een potentieel versturende activiteit voor broedende vogels. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen op te starten, kunnen deze effecten worden voorkomen.

De volgende maatregelen zullen dus moeten worden getroffen:

- de werkzaamheden zullen buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden (globaal 15 maart tot en met 15 augustus)
- het plangebied is een onderdeel van het foerageergebied van vleermuizen. Na de kap kan het deze functie behouden als er geen extra verlichting wordt aangebracht. Dit betekent dat de vijver en de oevers van de vijver onverlicht moeten blijven. De rest van het bos kan mits noodzakelijk spaarzaam worden verlicht met amberkleurige armaturen. Verder dienen rond de vijver een aantal grote bomen te blijven gespaard om de kwaliteit van het foerageergebied voor de vleermuizen te behouden. Dit is nader uitgewerkt in de aanvulling ecologie en het ecologisch werkprotocol (bijlagen bij de toelichting van dit bestemmingsplan).

Conclusie

Door het inachtnemen van genoemde maatregelen zijn geen nadelige effecten op beschermde soorten te verwachten in het kader van de Flora- en faunawet.

4.9. Gebiedsbescherming

Wettelijk kader

De Natuurbeschermingswet biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument. De Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten.

Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.

Situatie plangebied

Het betreffende plangebied is gelegen in een beschermd natuurgebied. Het plangebied is zowel gelegen in het Natura 2000-gebied 'Veluwe' als in de EHS. In het kader van de groeitenderprocedure de externe werking (verkeer, geluid, licht, recreatie) van het project op het Natura 2000-gebied Veluwe onderzocht en getoetst aan de Natuurbeschermingswet. Eer is inmiddels al een vergunning op basis van de Natuurbeschermingswet verleend door het bevoegd gezag (Provincie Gelderland).

4.10 Cultuurhistorie en Archeologie

Beleidskader

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.

Situatie plangebied

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede¹ en de resultaten van het bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennende boringen die in het plangebied hebben plaatsgevonden.²

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplan archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennende boringen uitgevoerd.

Uit de in totaal 16 boringen is gebleken dat het grootste deel van het plangebied een intacte podzolbodem kent. Een klein deel van het terrein (5 boringen verspreid over het plangebied) tonen een deels verstoorde podzolbodem aan. De B-horizont is hier verdwenen en opgenomen in de omgewerkte laag. Diepere sporen kunnen ter plaatse echter nog wel worden aangetroffen. Archeologische indicatoren zijn niet aangetroffen. Hier ligt tijdens het verkennende booronderzoek echter ook niet de nadruk op.

Het bureau- en verkennend booronderzoek heeft aangetoond, dat de archeologische verwachting voor de periode Neolithicum – IJzertijd hoog is.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de directe mogelijkheid tot uitbreiding van het recreatieterrein 'Scheleberg'. In het groot deel van het plangebied worden hiervoor de bestaande bomen gekapt, alvorens nieuwe huisjes met een funderingsdiepte van ca. 90 cm te realiseren.

Op grond van het bureau- en verkennend booronderzoek is de archeologische verwachting voor het terrein hoog voor de periode Neolithicum – IJzertijd.

Vervolgonderzoek in de vorm van een waarderend proefsleuvenonderzoek is in het plangebied technisch gezien niet mogelijk, vanwege de dichte begroeiing op het terrein.

Daarom is aan de gronden met een hoge archeologische verwachting (het gehele plangebied) een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend.

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen groter dan 250 m² en dieper dan 20 cm beneden maaiveld kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

Aanvullend archeologisch onderzoek is in deze gebieden niet noodzakelijk wanneer op basis van archeologisch onderzoek, of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of

¹ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

² Jonge, N. de, 2012: Landgoed 'De Scheleberg', Immenweg 15, Lunteren (gemeente Ede). Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. ADC Rapport 3083, Amersfoort.

kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld indien aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

4.11 Verkeer/parkeren

Bij de nieuw te realiseren recreati woonverblijven wordt voor ieder huisje een parkeerplaats gerealiseerd. Tevens wordt aan de noordkant van het nieuwe terrein een gemeenschappelijke parkeerplaats aangelegd (ca 54 parkeerplaatsen).

De ontsluiting vindt plaats via de Immenweg, via de bestaande aan/oprijlaan van het terrein (nu aan de oostzijde van het bestaande recreatieterrein). Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Het plan voldoet aan de CROW-normen (landelijke normen) voor parkeren en verkeersbewegingen. Volgens de tabel 'bungalowpark (huisjescomplex)', in de kolom 'verkeersgeneratie' onder 'buitengebied', niet-stedelijk, is de maximale norm 2,8 verkeersbewegingen per huisje per dag (etmaal) is. Dat zou betekenen dat voor de uitbreiding van De Scheleberg dus maximaal 40 (huisjes) $\times 2,8 = 112$ vervoersbewegingen per etmaal extra plaats zullen vinden. Dat betekent over een gemiddelde dag (tussen 7.00-22.00 uur) dus gemiddeld zo'n 8 auto's per uur extra door de straat, gebaseerd op de maximale norm. Dit is een extra verkeersdruk die te verwaarlozen is.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Hoofdopzet

5.2.1 Verbeelding

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

5.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 t/m 4) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5 t/m 7) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 8 en 9) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

Binnen het plangebied is één enkelbestemming opgenomen, te weten 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. Deze geldt voor het nieuwe en bestaande gedeelte gezamenlijk. Door middel van maatvoeringsaanduidingen is het aantal recreatiewoningen, de oppervlakte centrale voorzieningen, het aantal bedrijfswoningen aangegeven.

Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde- Ecologische Hoofdstructuur' opgenomen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

In artikel 6.12 van de Wro is gesteld dat de gemeenteraad voor bepaalde bouwplannen een exploitatieplan dient vast te stellen. Als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn, kan de gemeenteraad echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Voorliggend plan betreft een particulier initiatief. De ontwikkeling vindt geheel plaats op particuliere grond. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure worden gedekt door de leges. De kosten voor de compensatie van natuur worden in de vorm van een ondernemersbijdrage door initiatiefnemer betaald aan de provincie Gelderland. Tevens wordt door de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst opgesteld waarin is opgenomen dat de vergoeding van de noodzakelijk te maken kosten voor de aansluiting van de recreatiwoningverblijven op de openbare voorzieningen en dergelijke voor rekening zijn van de initiatiefnemer. De gemeenteraad zal daarom besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inleiding

De verplichting om inspraak te verlenen op een bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a WRO, is geschrapt. Hiermee is de verplichting komen te vervallen, maar niet inspraak als zodanig. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening wordt inspraak eveneens niet verplicht gesteld. In de verordening worden de regels gesteld als er besloten wordt inspraak te houden waaraan dan voldaan moet worden.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een planwijziging op perceelsniveau. Om deze reden wordt besloten om geen voorontwerp te publiceren voor inspraak, maar direct het juridische proces te starten door middel van het ter inzage leggen van een ontwerp bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wro.

Vooroverleg

Op basis van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dient het bestuursorgaan dat een bestemmingsplan in voorbereiding heeft te overleggen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening

Met de betrokken instanties en organen is de werkafspraken gemaakt dat alleen vooroverleg noodzakelijk is voor zover sprake is van een te behartigen (provinciaal- of rijks-)belang. De provincie en de VROM-inspectie hebben in verschillende documenten aangegeven dat dit voor wijzigingsplannen niet nodig is. Instemming heeft immers al plaatsgevonden bij de vaststelling van de relevante bestemmingsplannen voor recreatieterreinen. Naar onze mening speelt er geen belang dat vraagt om een expliciete afstemming. Wel is het plan informeel afgestemd met de Provincie Gelderland en Waterschap en heeft regelmatig overleg plaatsgevonden tijdens de 'groeitender' procedure.

Zienswijzen

Tijdens de inzagetermijn van het ontwerp wijzigingsplan van donderdag 12 december 2013 tot en met woensdag 22 januari 2014 zijn twee zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota Zienswijzen behorend bij dit plan.