

Bestemmingsplan ‘Wekerom, uitbreiding recreatiepark Berkenrhode’

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.2.	Aanleiding voor bestemmingsplanherziening	4
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	6
1.4.	Landschappelijke inpassing	7
1.5.	Leeswijzer	7
2.	HET PLAN	8
2.1.	Bestaande situatie	8
2.2.	Nieuwe situatie	9
3.	BELEIDSKADER	15
3.1.	Rijksbeleid	15
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	16
3.1.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.1.4.	Water	17
3.1.5.	Ecologie/Natuur	18
3.1.6.	Erfgoedwet	19
3.2.	Provinciaal beleid	19
3.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	19
3.3.	Regionaal	23
3.3.1.	Programma Vitale Vakantieparken	23
3.4.	Gemeentelijk beleid	24
3.4.1.	Structuurvisie Ede Buitengebied	24
3.4.2.	Visie Toerisme en recreatie	25
3.4.3.	Ruimtelijk Ontwikkelingskader recreatieparken	25
3.4.4.	Menukaart Regio FoodValley	28
3.4.5.	Nota "Archeologie in evenwicht"	29
3.4.6.	Nota 'Erfgoed maakt Edel'	30
3.4.7.	Cultuurhistorische Waardenkaart	30
3.5.	Conclusie	30
4.	ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	31
4.1.	Inleiding	31
4.2.	Milieueffectrapport (MER)	31
4.3.	Milieuzonering	32
4.4.	Geur veehouderijen	33
4.5.	Ecologie/natuur	33
4.6.	Water	37
4.7.	Bodem	37
4.8.	Archeologie	38
4.9.	Cultuurhistorie	39
4.9.1.	Cultuurhistorische waardenkaart (CHW)	39
4.10.	Landschap	44
4.11.	Verkeer en parkeren	45
4.12.	Geluid (wegverkeerslawaaï / Wet geluidhinder)	48
4.13.	Luchtkwaliteit	49
4.14.	Externe veiligheid	50
4.15.	Brandveiligheid	52
4.16.	Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen	54
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	56
5.1.	Kostenverhaal	56
5.2.	Financiële haalbaarheid	56
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	57
6.1.	Inleiding	57
6.2.	Bestemmingsplanregels	57
6.3.	Algemene regels	59
6.4.	Overgangs- en slotbepalingen	59
7.	HANDHAVING	60
7.1.	Handhaving in 3 fasen	60

7.2.	Handhavingsprocedure.....	60
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	61
8.1.	Inleiding.....	61
8.2.	Vooroverleg	61
8.3.	Omgevingsdialoog	61
8.4.	Zienswijzen	61
9.	BIJLAGEN	62

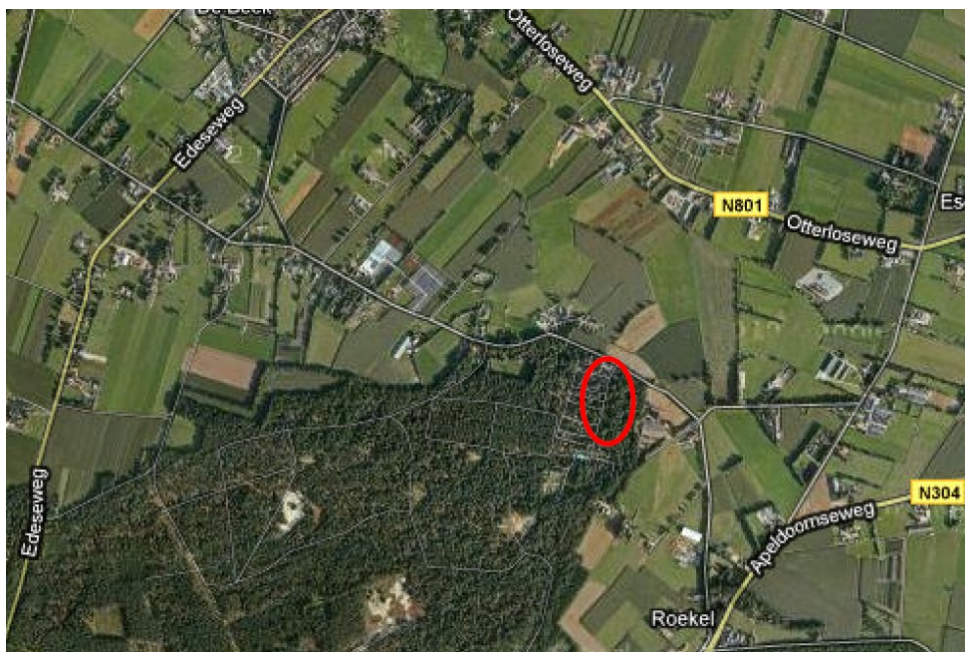
1. Inleiding

1.1. Het recreatiepark Berkenrhode

Aan de Roekelseweg 44-48 te Wekerom is recreatiepark Berkerhode gevestigd. Het park is globaal gelegen tussen de Roekelseweg aan de noordzijde, de Apeldoornseweg aan de oost/zuidzijde en de Wekeromseweg en Edeseweg aan de westzijde.

Berkenrhode heeft een oppervlakte van circa 10.5 ha en heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld naar een 'huisjes'-park ten behoeve van de recreatieve verhuur. Voorheen werd vooral recreatief verblijf geboden aan vaste gasten. De markt is veranderd, waarbij een verschuiving optreedt naar meer wisselende vakanties in combinatie met een groeiende behoefte aan kwaliteit en luxe. Het park groeit hierin mee. Om onderscheidend te zijn, heeft het recreatiepark bewust gekozen voor kwaliteit met behoud van het familiale, laagdrempelige en persoonlijke karakter. Het park heeft 32 recreatiewoningen, 189 recreatie-objecten en 2 groepsaccommodaties.

Belangrijke gerealiseerde vernieuwingen zijn de verbouwing van het centrumgebouw en het opnieuw inrichten van het centrumgebied, met onder andere zwembad en terrassen, de bouw van moderne recreatieverblijven en de bouw van een energieneutraal groepsverblijf.



Afbeelding: Ligging park Berkerhode

Het park zet in op het bieden van een luxe Veluwe vakantiebeleving. Voor kinderen zijn diverse voorzieningen aanwezig, zoals een speeltuin en kidsclub. In de vakantieperiode wordt overdag animatie geboden aan kinderen van 3-12 jaar en 's avonds voor jongeren tot 15 jaar. Vanuit het park worden diverse wandel- en fietsroutes aangeboden. Over het park loopt een klompenpad. Daarnaast worden wandelingen met de boswachter georganiseerd en worden MTB-excursies aangeboden onder begeleiding van de eigenaar. Voor de kinderen is er een actieve GPS-route in het aangrenzende bos. Op deze manier kunnen zij op een leuke manier kennismaken met de prachtige natuur van de Veluwe. Het park maakt gebruik van lokale groene energie. Hiermee probeert het park de belasting op het milieu te beperken (bron: 'parkplan Berkenrhode').

1.2. Aanleiding voor bestemmingsplanherziening

De afgelopen jaren is het recreatiepark Berkenrhode sterk vernieuwd, en kent een goede bezettingsgraad. Het moderne online boekingssysteem draagt daaraan bij. Sprake is van een vitaal recreatiepark die op de bestaande deelterreinen van het park inzet op:

- het terugkopen van oude verblijven;

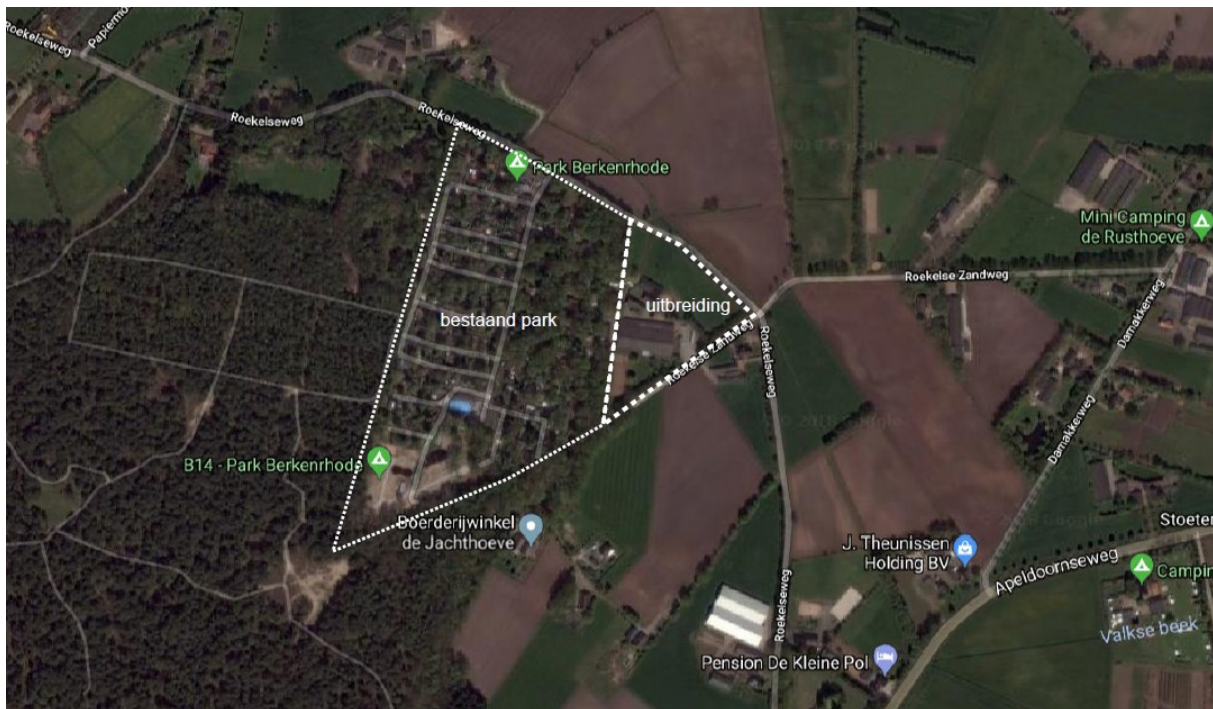
- vervangen voor nieuwe duurzame accommodaties, op grotere kavels;
- het treffen van duurzaamheidsmaatregelen, zoals zonnepanelen en een warmtepomp bij het zwembad.

Het park is in december 2018 overgegaan tot aankoop van het aan de oostzijde gelegen aangrenzende manegeterrein, Roekelseweg 54. Het huidig bebouwd oppervlakte op de manege is ca. 4.115 m². Het park heeft de manege aangekocht met als doel het om te vormen naar verblijfsrecreatie, en toe te voegen aan het park. Het plan voorziet alleen in recreatiewoningen, groepsaccommodaties, parkeerplaatsen, een wegontsluiting en veel groen. Er komen naast een kinderboerderij geen sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en centrale voorzieningen.

Om dit plan mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Met de bestemmingsplanherziening wordt beoogd zowel het park zelf als het omliggende gebied een kwaliteitsimpuls te geven door o.a. de aanplant van nieuwe bos- en landschapselementen en het bieden van hoogwaardige recreatieve voorzieningen, die aanvullend werken op het bestaande recreatieve verblijfsaanbod van Berkenrhode. Binnen het geldende bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om voorliggend plan te realiseren.



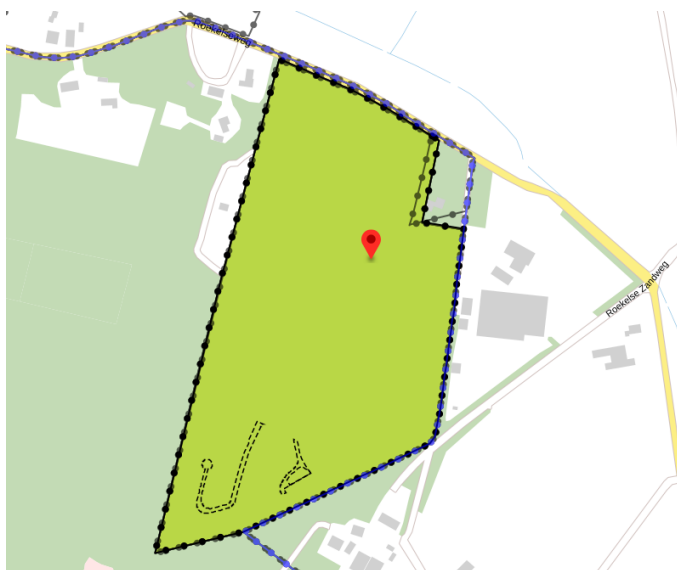
Afbeelding: Locatie manege



Afbeelding: Luchtfoto bestaand park en uitbreiding

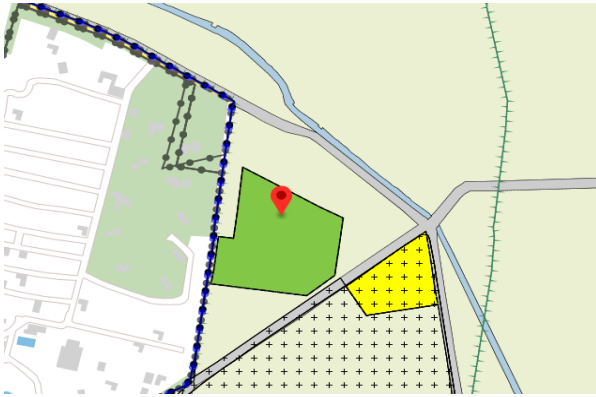
1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het recreatiepark Berkenrhode heeft volgens het bestemmingsplan "Recreatiepark Berkenrhode, Roekelseweg 44-48 te Wekerom", (vastgesteld 17 november 2011), de bestemming "Recreatie".



Afbeelding: Uitsnede geldende verbeelding park Berkenrhode met de bestemming Recreatie

Op het manegeterrein geldt een ander bestemmingsplan die nu met deze herziening wordt gewijzigd. Op deze locatie is het bestemmingsplan 'Agrarisch buitengebied Ede 2012' van toepassing. Dit bestemmingsplan kent aan het voormalige manegeterrein de bestemming 'Agrarisch' en 'Sport - aanduiding Manege', (vastgesteld 4 april 2012). Binnen deze bestemming is de transformatie naar bebouwing met recreatieve verblijfsaccommodaties niet mogelijk.



Afbeelding: Uitsnede geldende verbeelding manegeterrein met de bestemmingen Agrarisch en Sport

Er is gekozen om voor de ontwikkeling op het manegeterrein een eigen bestemmingsplan op te stellen, en niet tegelijkertijd ook het bestemmingsplan voor het bestaande deel te herzien. Voor het manegeterrein is een plan ontwikkeld, waar een nieuw bestemmingsplan voor moet worden opgesteld. Het betreft hier een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, waarbij een Beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld als aanvulling op de Welstandsnota. Het bestemmingsplan voor het bestaande deel wordt nog als voldoende actueel beschouwd, en er spelen geen grote ontwikkelingen die een aanpassing van het bestemmingsplan vereisen. Wel wordt er door de parkeigenaar aan gedacht om op termijn het receptiegebouw te vervangen. Op dat moment zullen beide parkdelen in één bestemmingsplan worden opgenomen.

1.4. Landschappelijke inpassing

Een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing is op de locatie vereist gezien de ligging op de Veluwe, en in de overgang naar het omliggende open agrarische landschap. Voor de herontwikkeling van het voormalige manegeterrein is in overleg met de gemeente een inrichtings- en een beplantingsplan gemaakt. Het opgestelde Beeldkwaliteitsplan geeft inzichten in de architectuur en het materiaalgebruik van de te realiseren recreatieve verblijven.

Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouw van de recreatiewoningen. Het zorgt dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt. De vormgeving van het erf en de nieuwe woonbebouwing dient te passen binnen de reeds uitgewerkte stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten, zoals die zijn opgenomen in het '*Landschapsplan Berkenrhode Uitbreidingsplan vakantiepark Berkenrhode Wekerom- maart 2019*'.

1.5. Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt eerst ingegaan op het voorgenomen plan. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijksbeleid, regionaal beleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het plangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. De economische aspecten worden behandeld in hoofdstuk 5 en in hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan het wettelijk vooroverleg.

2. Het plan

2.1. Bestaande situatie

Aan de oostzijde van het park is een verouderde en vervallen manege gelegen. De manege heeft de bestemming Sport, met aanduiding manege. De locatie biedt stalruimte aan 53 paarden. De exploitatie van de manege is onvoldoende. Ook is sprake van sociale problematiek en illegale bewoning van chalets op het terrein. De stallen zijn voorzien van asbesthoudende dakbedekking.



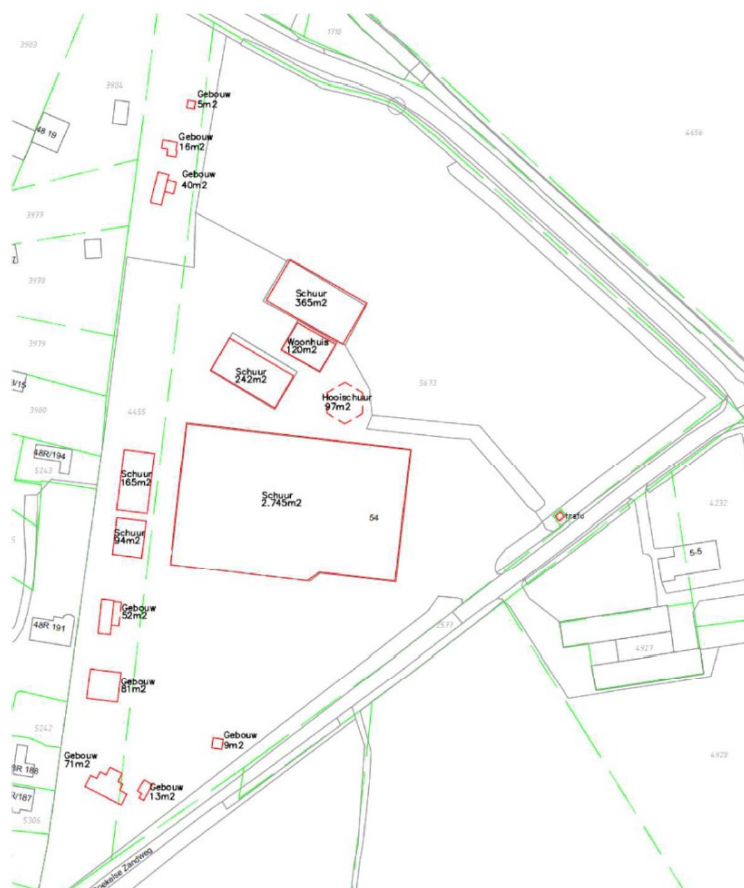
Afbeeldingen: Foto's manegeterrein

Door dit plangebied toe te voegen aan het park en opnieuw in te richten wordt enerzijds de problematiek van de manege opgelost, en anderzijds invulling gegeven aan ontwikkelmogelijkheden voor het park. Ook draagt de uitbreiding bij aan de vitaliteit en draagkracht van de bestaande recreatie-onderneming. Het park wil zich richten op duurzame accommodaties en daarbij haar ervaringen vanuit haar energieneutrale groepsaccommodatie meenemen.



Afbeelding: Foto manegeterrein

Het huidige bebouwd oppervlakte op de manege is ca. 4.115 m².



Afbeelding: Bestaande bebouwing manegeterrein

2.2. Nieuwe situatie

2.2.1 Omschrijving huidig beeld

Kenmerkend voor het voormalig manegeterrein is de duidelijk waarneembare landschappelijke tweedeling. Aan de westzijde is, als onderdeel van het aangrenzend bos, een strook aanwezig met grote bomen, met op de grens van het huidige recreatieterrein een grondwal met enkele houtopstanden. Deze groene zone wordt volledig bedekt door de kroonprojecties van de aanwezige, veelal oude zomereiken.

Het deel grenzend aan de Roekelse weg kent een open karakter en is onderdeel van het aangrenzend agrarische open landschap. Hier zijn diverse opstallen aanwezig van de voormalige manege. Bomen staan verspreid op het erf tussen deze opstallen en het overig open terrein. In het zuiden langs de Roekelse Zandweg ligt een houtwal, welke richting de Roekelse weg overloopt in een grondwal met alleen bomen (zonder onder-begroeiing). Halverwege splitst de wal en loopt een klein deel het manegeterrein op. Het andere deel loopt door tot voorbij de kruising met de Roekelse weg en eindigt halverwege de perceelgrens.

2.2.2 De visie op het nieuwe terrein

Voor het landschapsontworp van de nieuwe ontwikkeling is ingezet op de aanwezige tweeledige landschappelijke benadering, met als uitgangspunt dat het park en de recreatieverblijven op een zo vanzelfsprekend mogelijke manier deel moeten uitmaken van het omringende landschap.

- Aan de voorzijde van de planlocatie worden een aantal familiewoningen gerealiseerd, waarbij het *landschap een open karakter* krijgt en aansluit bij het aangrenzende heide- en broekontginnings-landschap en engenlandschap. In dit deel "*open landschapszone*" wordt de sfeer van Veluwe boerenerven gecreëerd. De bebouwing bevindt zich in 3 clusters, bestaande uit 1 boerderij en 2 schuurwoningen.

- Ten zuiden daarvan worden recreatiewoningen in *boskamers* gegroepeerd, wat aansluit bij het aangrenzende boslandschap. De recreatiewoningen liggen bij elkaar in clusters omgeven door een bosachtige setting.

- De groenzone tussen het park en de manege is onderdeel van de bestaande groenstructuur en vormt samen met de boskamers de boszone. Genoemde deelgebieden worden hierna verder uitgewerkt.



Deelgebied Halfopen landschap

Dit beslaat het noordelijk deel van de uitbreiding. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het halfopen agrarisch landschap. Dit bestaat uit het heide- en broekontginningslandschap, dat is gelegen aan de overzijde van de Roekelse weg en het engenlandschap ten zuiden van de aangrenzende Roekelse Zandweg. De karakteristieken van deze landschapstypen komen tot uitdrukking in agrarische karakter van het ontwerp.

In deze zone worden (grotere) vakantiewoningen (groepen/families) gegroepeerd rondom een drietal gemeenschappelijke erven met eigen toegangsweg. Er komen in totaal 15 groepsaccommodaties van maximaal 100 m² die zijn verspreid over drie erven. Per erf zijn 5 groepsaccommodaties toegestaan. Een erf bestaat uit een vrijstaande boerderijwoning (met 1 groepsaccommodatie) en twee schuurwoningen (met twee groepsaccommodaties) die worden uitgevoerd als twee-onder-een-kap.



De verblijven zijn georiënteerd naar een gezamenlijke grasweide, ze zijn gelegen in aanplant van heesters en overstaanders. In de landschapszone worden er boerenerven opgezet. Deze zijn meer open en naar het landschap gericht.



De verblijven hebben een kenmerkende vorm en architectuur, refererend aan traditionele boerderijen. Deze zijn bescheiden en evenwichtig. De gevelopbouw van de woningen dient van de schuren te verschillen. De schuren zijn ondergeschikt aan de boerderijwoningen.

De drie erven in de halfopen landschapszone krijgen elk hun eigen karakter, door per erf subtiel te variëren in verhardingskeuze (toegangsweg en groep terrassen) en type groen (hagen, kleine struikgroepen en bomen). De erven krijgen een landelijk karakter door toepassing van een oud gebakken klinker. Elke vakantiewoning heeft een eigen verblijfsplek, die is georiënteerd op de gezamenlijk binnenruimte van het erf, en wordt omzoomd met een landelijke en gebiedseigen haag van liguster, beuk, of haagbeuk. Op elk erf staat een solitaire boom centraal in de verharding (linde, kastanje of noot).

De ruimte daaromheen zal open van karakter blijven, met een bescheiden en eenduidige inrichting. De ruimte wordt ingezaaid met een grasmengsel om een functioneel gazon te creëren voor recreatief gebruik door gasten van de groepsverblijven. Het landschappelijke karakter wordt verder versterkt door lage geschoren hagen van meidoorn langs de wegen en rondom de parkeerplaatsen. Het parkeren wordt zoveel mogelijk geclusterd op daarvoor ingerichte plekken, zodat het overig deel van de landschapszone vrij blijft van geparkeerde auto's. De rijstroken van de ontsluitingsweg zijn verduidelijkt als een 'karrespoor'. Op locatie van de huidige verharde inrit naar het manegeterrein wordt de grondwal doorgetrokken en beplant.

Ter plaatse van de nieuwe uitgang wordt een kleine pluktuin en rustplaats voor passerende wandelaars en fietsers ingericht. Ook wordt de kleine bestaande kinderboerderij met een nieuwe schaapskooi van ca. 20 m2 hiernaartoe verplaatst.

Deelgebied Boskamers

Aan de zuidzijde krijgt het park een bosachtig karakter, dat aansluit op het huidige park en de omringende bossen. Door vier ruimten vrij te houden, ontstaan 'boskamers'. Aanplant van inheemse heesters en bomen verdichten de randen om de beslotenheid te vergroten.

De recreatiewoningen krijgen een plek aan de randen van de boskamers en staan georiënteerd op de gezamenlijke, half open grasweide. De recreatiewoningen mogen maximaal 75 m2 groot zijn en mogen niet worden onderkelderd. Hiervan worden er in totaal 26 gerealiseerd. Bijzonder is dat deze recreatiewoningen ook allemaal op palen mogen worden gezet; de zogeheten 'recreatieve paalwoningen'. De groepsaccommodaties mogen niet op palen worden gezet.



Bij voorkeur krijgt iedere woning net andere (combinaties van) materialen en kleuren. Details als kozijnen worden ook in gedekte, donkere kleuren uitgevoerd, zodat ze één worden met de massa en gevels. Terughouden gebruik van details.



In het zuiden wordt het bosgebied uitgebreid en verdicht door de aanplant van heesters en bomen, die behoren tot streekeigen bossoorten. De bestaande wal met bomen, die de half open landschapszone voor een deel scheidt van de boszone (bij de huidige inrit van de manege), wordt als grens markerend element verlengd en loopt parallel aan de ontsluitingsweg met aansluitende parkeerpockets van de half open landschapszone.

Elk cluster aan recreatieverblijven ('kamer') heeft zijn eigen karakter en elk recreatieverblijf heeft zijn eigen terras, dat past bij het landschap. De meest zuidelijke 'boskamer' heeft een aantal recreatieverblijven tussen de bestaande bomenstructuur gepositioneerd. Om deze waardevolle bomen te beschermen wordt hier gekozen om de recreatieverblijven niet in te graven maar op het maaiveld te plaatsen.

Groenzone tussen park en manege

De zone tussen park en manege vertegenwoordigt een waardevolle bosstrook met oude zomereiken en is tevens gedeeltelijk onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk. Behoud van de waardevolle en vitale bomen en verantwoorde inpassing in het landschapsontwerp zijn belangrijke uitgangspunten. De voor de bosstrook kenmerkende kroondekking zal volledig gehandhaafd blijven.

2.2.3 Ontsluiting verkeer - parkeren

De uitbreiding wordt geen op zichzelf staand gedeelte, maar maakt onlosmakelijk deel uit van het huidige vakantiepark. De huidige hoofdweg wordt doorgetrokken naar het nieuwe deel van het park, waarbij de huidige entree bij de receptie de hoofdingang voor autoverkeer wordt. De hoofdweg leidt naar het nieuwe gedeelte waar het vervolgens uitkomt op de Roekelseweg. De nieuwe ontsluiting kan ook als tweede entree gebruikt worden, wanneer het niet nodig is om langs de receptie te rijden.

Het parkeren wordt zoveel mogelijk geclusterd op daarvoor ingerichte plekken, zodat de boskamers (en de half open landschapszone) vrij blijven van geparkeerde auto's. De parkeerclusters krijgen een plek in de bosstrook tussen de grens van het huidige park en de door te trekken hoofdweg. Doordat de kroonafdekking van deze strook behouden blijft, zijn de auto's beperkt zichtbaar.

2.2.4 Duurzaamheid

Bij de uitbreiding wordt gestreefd naar een lage milieubelasting van de recreatieverblijven. De ervaring die het park heeft opgedaan met de energieneutrale groepsaccommodatie wordt hierin meegenomen. Zo worden de groepsaccommodaties en nieuwe verblijfsaccommodaties voorzien van zonnepanelen (indien de daken niet onder de kroondekking van bestaande bomen vallen) en worden ze gasloos gerealiseerd. Ook wordt nagedacht over gebruik van (deels) vegetatiedaken.

Daarnaast zullen nog diverse duurzaamheidsmaatregelen worden doorgevoerd zoals een waterbesparende douchekop, ledverlichting in de gehele woning, water van dak in regenton opvangen geschikt voor moestuin/tuin, onderzoeken of afvalwater bij douchen hergebruikt kan worden bij de douche en/of toilet, educatieve elementen in het kader van bewustwording van energie- verbruik en omgaan met de natuur. In de tuinen van de familiewoningen worden fruitbomen geplant.

Het recreatieverblijf wordt in prefabdelen in de fabriek gebouwd. De woning wordt op de bouw- plaats in één tot drie werkdagen casco neergezet. De eventuele sloop na verloop van tijd is daarmee eenvoudig, aangezien de woning redelijk eenvoudig gedemonteerd en hergebruikt kan worden of afgevoerd kan worden per afvalcategorie.

2.2.5 Natuurwaarden en biodiversiteit

De ligging en diversiteit van de locatie met open aangrenzend landelijk gebied en dicht bos, met aanwezige landschapselementen op het terrein zoals (hout)wallen en oude boomstructuren, vormen een goede basis voor verdere natuurontwikkeling.

Door ruime aanplant van bomen, struweel en ander groen, ontstaat voor mens en dier een vitale leefomgeving, met ontspanning en natuurbeleving voor de mens en schuil-, voedsel en verplaatsmogelijkheden voor diverse diersoorten. Door een grote variatie aan streekeigen boom- en heestersoorten toe te passen, worden ziektegevoelige monoculturen voorkomen en wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het verhogen van de biodiversiteit. Zo worden er onder andere diverse inheemse en streekeigen plantensoorten aangeplant met vrucht-, bes- en nectar-dracht. Andere voorzieningen, zoals het aanbrengen van nestkasten voor vogels en vleermuizen op de aanwezige grote bomen, het plaatsen van een insectenhotel en het stapelen van takkenrillen, dragen hieraan bij.

De aanwezige bomen zorgen voor een aantrekkelijke en groene uitstraling van de planlocatie en worden in principe allen behouden. Alleen bomen die dood zijn, een slechte vitaliteit hebben, of niet waardevol zijn, worden verwijderd. Hiervoor vindt ruime compensatie plaats in de vorm van herplant elders binnen het plangebied, waarbij een deel als boskamers wordt ingericht.

De inrichting van het terrein:



3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) heeft betrekking op de ruimtelijke hoofdstructuur en het mobiliteitsbeleid voor Nederland. Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Nationaal Landschap

Het Rijk heeft de meest unieke of kenmerkende landschappen aangewezen als Nationaal Landschap. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk. De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven in een bijlage van het SVIR. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun structuurvisies en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit. In paragraaf 3.2.1 wordt nader ingegaan op de relatie tussen de planlocatie en het nationaal landschap.

Verstedelijkingsbeleid

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. De gemeente Ede is op grond van de SVIR verantwoordelijk voor een zorgvuldige inpassing van toeristische en recreatieve activiteiten. Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder

voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De SVIR gaat voor het overige (uiteraard) niet in op lokale ontwikkelingen waarvan in het onderhavige geval sprake is. Meer hierover in paragraaf 3.1.3.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten voortaan bij het vaststellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen rekening houden met het Barro.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Barro heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Het doel van het Barro is dat een aantal projecten die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat om de volgende projecten: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

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

Relatie met het plangebied

De realisatie van het plan past binnen de regels van het Barro en het Bro. Wel moet worden afgewogen of de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is op de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren moeten overheden bij ruimtelijke besluiten die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een zogenaamde “ladder voor duurzame verstedelijking” doorlopen en deze motiveren¹. Het is een leidraad voor het inpassen van ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur.

Ingevolge artikel 1.1.1. lid 1 aanhef en onderdeel i Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Functies die in de jurisprudentie worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, zijn:

- accommodaties voor maatschappelijke functies zoals een school, zorgcomplex, sportfaciliteiten of een crematorium
- accommodaties voor religie zoals een kerk of moskee
- accommodaties voor cultuur zoals bijvoorbeeld een museum
- accommodaties voor leisure zoals een hotel of bioscoop
- accommodaties voor recreatie

Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als

¹ zie artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening.

bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In het plangebied is nu een niet-stedelijke functie gevestigd: een manegebedrijf. Met dit bestemmingsplan verandert de aard van de aanwezige functie naar recreatie. In beginsel is dat een stedelijke functie. Het beoogde concept laat zich echter niet inpassen in een stedelijk omgeving, omdat het hier een uitbreiding is van het bestaande recreatiepark Berkenrhode en daar ook fysiek en organisatorisch onderdeel van uitmaakt. Daarnaast betreft het een relatief kleinschalig recreatief verblijfsconcept in een bijzondere landelijke setting.

De voorgenomen ontwikkelingen op het voormalige manageterrein past in de doelstellingen achter de Ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk zoveel mogelijk hergebruik en herontwikkeling van bestaande voorzieningen als de meest duurzame manier van ruimtelijke ontwikkeling. In het kader van het project Vitale Vakantieparken is een kanskaart vervaardigd, en wordt transformatie van locaties (dus het wijzigen van de ene bestemming naar de andere bestemming) als één van de instrumenten gezien die ingezet kan worden binnen dit project. Alleen met een kwalitatief goed en divers aanbod aan vakantieparken kan de Veluwe blijven concurreren met andere populaire binnenlandse vakantiebestemmingen. Als kans voor recreatieparken wordt het ontwikkelen van een helder bedrijfsprofiel geformuleerd, gekoppeld aan een doelgroepenbenadering. Het hebben van een parkplan is daarbij een belangrijke tool. Uit het parkplan blijkt dat er behoefte is aan de ontwikkeling. Met de voorgenomen uitbreiding mikt recreatiepark Berkenrhode met realisatie van recreatiewoningen en familiehuizen op het verblijven in een hoog kwaliteitssegment.

Het onderliggende verblijfsconcept gaat uit van Veluwe-beleving in twee landelijke sferen: een agrarische setting ('boerenerven') en een bosachtige setting ('boswoningen'), met elk een eigen verkaveling, architectuur, materialisering en groene buitenruimte. Dergelijke ontwikkelingen zijn uiteraard niet op te vangen in het bestaand stedelijk gebied. De doelgroep van deze recreatiewoningen zijn immers mensen die hun vrije tijd willen doorbrengen in een rustige Veluwe omgeving ver van het stedelijk gebied.

3.1.4. Water

Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw

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

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

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (hierna NWP2) geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.

Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van het watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij wordt gestreefd naar een integrale benadering door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

3.1.5. Ecologie/Natuur

De Nederlandse natuur wordt op verschillende wijzen beschermd: de soortenbescherming, de gebiedsbescherming (via de Wet natuurbescherming, hierna ook afgekort als Wnb) en het beleid voor de voormalige Ecologische hoofdstructuur (dit laatste is inmiddels overgegaan in een provinciaal natuurnetwerk, genaamd het Gelders Natuurnetwerk (GNN)).

Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming inwerking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Natura 2000

De natuur binnen de Europese Unie is van grote biologische, esthetische en economische waarde. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden. Voor Nederland gaat het in totaal om 162 gebieden, die aangewezen zijn onder de Wet natuurbescherming, waaronder de Veluwe (gebiednr. 57) en (deels) het Binnenveld (gebiednr. 65) in de gemeente Ede. Voor deze gebieden gelden instandhoudingsdoelen, die zijn vastgelegd in een aanwijzingsbesluit en verder worden uitgewerkt in een Natura 2000 Beheerplan. De essentie van het beschermingsregime voor deze gebieden is dat deze instandhoudingsdoelen niet in gevaar mogen worden gebracht door plannen, projecten en handelingen binnen en buiten de beschermde gebieden.

De wet bevat de procedures die moeten worden gevoerd bij besluitvorming over deze plannen en projecten. Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan dient de plantoetsing volgens artikelen 2.7, lid 1 en 2.8 Wnb toegepast te worden: wanneer op voorhand kan worden uitgesloten dat het voornemen, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen en projecten significante gevolgen kan hebben voor het Natura 2000-gebied, kan het besluit genomen. Nader onderzoek (passende beoordeling) of een vergunning is dan niet nodig.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).

Artikel 3.1

1. Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen.
2. Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
3. Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.
4. Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.

2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.

Artikel 3.5

1. Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.
2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.
3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.
4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen.
5. Het is verboden planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatrichtlijn of bijlage I bij het Verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

Artikel 3.10

1. Onverminderd artikel 3.5, eerste, vierde en vijfde lid, is het verboden:

- a. in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen;
- b. de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel A opzettelijk te beschadigen of te vernielen, of;
- c. vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen.

De Wet natuurbescherming maakt invulling van de wet door provincies mogelijk, hiertoe kunnen provincies een eigen invulling geven aan de bescherming van soorten. Voor een aantal meer algemene soorten is een vrijstelling bij ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en/of bestendig beheer en onderhoud. Deze is voor Gelderland te vinden in bijlage 28 van de omgevingsverordening, onderdeel Wet natuurbescherming.

Daarnaast dient men wel voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, ongeacht beschermingsstatus, ontheffing of vrijstelling.

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. Projecten mogen niet tot een toename aan stikstofuitstoot leiden. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op dit aspect.

3.1.6. Erfgoedwet

De Erfgoedwet regelt de integrale bescherming van het waardevolle cultureel erfgoed. Sinds 1 juli 2016 zijn de verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed samengegaan in één wet. De wet regelt op rijksniveau wat verstaan wordt onder cultureel erfgoed en op welke wijze dit kan worden beschermd. De omgang met het onroerende erfgoed wordt straks geregeld in de nieuwe Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn de artikelen hierover te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Het betreft:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Recreatie

Ondernemers krijgen de ruimte om toeristisch-recreatieve voorzieningen te ontwikkelen die bijdragen aan differentiatie van het aanbod en toeristische structuurversterking. Ontwikkelingen moeten bijdragen aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Om de kwaliteit van het toeristisch product te behouden en vergroten is bedrijfsmatige exploitatie een voorwaarde. Onder bedrijfsmatige exploitatie wordt verstaan:

'Het door middel van een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon beheren of exploiteren van recreatiewoningen, waarbij voor recreatiewoningen geldt dat daar permanent wisselende recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden'.

Vanuit de omgevingsverordening wordt in bestemmingsplannen permanente bewoning van recreatiewoningen niet toegestaan en wordt nieuwvestiging en uitbreiding van recreatiewoningen alleen toegestaan indien daaraan de eis van bedrijfsmatige exploitatie wordt verbonden.

Landschap en natuur

Op de kaart 'regels landschap' van de Omgevingsverordening is het plangebied aangeduid als gronden binnen een Nationaal landschap.

Artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap)

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een **Nationaal landschap** maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in **bijlage 6 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen**, niet aantasten.

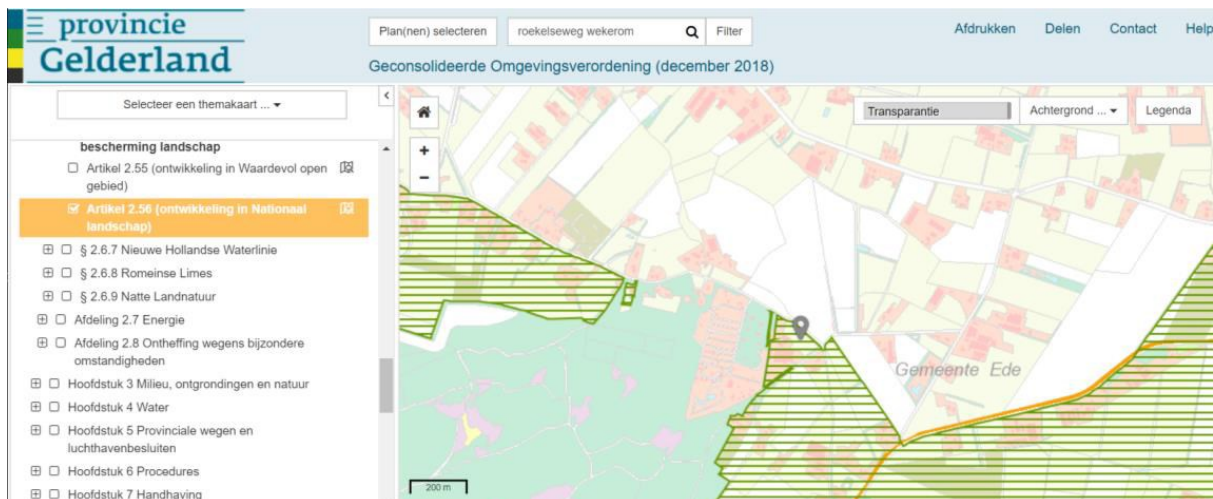
Voor ontwikkelingen binnen begreemd Nationaal Landschap, maar buiten GNN/GO en de Nieuwe Hollandse Waterlinie geldt de 'Ja-mits'-benadering: de kernkwaliteiten behouden te blijven of – waar mogelijk en ook wenselijk - versterkt te worden.

In genoemde bijlage 6 bij de verordening zijn de Kernkwaliteiten nader uitgewerkt. De Omgevingsvisie geeft aan dat de provincie bij het omgaan met kernkwaliteiten de ontwerpende benadering wil bevorderen. Daarom vraagt de provincie aan gemeenten om bij voorgenomen activiteiten in de Nationale Landschappen deze benadering te (laten) toepassen, om te kunnen komen tot een goed oordeel over de wenselijkheid van deze activiteiten.

Deze ontwerpende benadering is toegepast bij voornoemde documenten landschapsplan, inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan en de verantwoording van deze ontwerpende benadering dient onderdeel te zijn van de bestemmingsplantoelichting.

Uitwerking Kernkwaliteiten

De uit te breiden planlocatie Berkenrhode behoort tot deelgebied 7. Nationaal Landschap De Veluwe (Bijlage 6, Kernkwaliteiten Gelderse Nationale Landschappen, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 9 juli 2014). De locatie ligt aan de rand van dit gebied (zie onderstaand beeld); het bestaande park ligt buiten de begrenzing.



Nationaal Landschap De Veluwe is beschreven in deelgebieden. De planlocatie is onderdeel van deelgebied 'I. Veluwemassief'.

Dit deelgebied, met als ondertitel 'De groene long van Nederland' is met veel kernkwaliteiten beschreven, die evenwel niet allemaal op deze locatie van toepassing zijn. De voor de locatie relevante criteria zijn hierna overgenomen waarbij telkens in cursief is weergegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de kernkwaliteiten middels het plan voor de uitbreiding van Berkenrhode.

- De betekenis van de Veluwe voor de verstedelijkende Nederlandse samenleving wordt steeds groter: het omringende stedelijk gebied groeit, de Randstad is eigenlijk al nabij, de stedelijke druk uit het westen is aan de Veluwe al voelbaar bij Nijkerk, Barneveld en Wageningen. Maar ook is, meer vanuit eigen dynamiek, de stedelijke druk groot en groeiend aan de zuidkant (Arnhem), de oostkant (Apeldoorn) en de noordkant (Zwolle). Als groene contramale en producent van schone lucht is het Veluwemassief steeds belangrijker.

Vertaling plan: Het plan draagt bij aan de groene contramale-gedachte, al is het dan op lokale schaal. Door de manege, kaal en manifest aanwezig in het landschap, mede door de lichte materialisering, te vervangen door een groen gesloten boskamer-principe en een rand aan de akkerzijde, waar bescheiden en kleinschalige bouwvolumes worden gerealiseerd en gedekte en terughoudende materialisering, tevens met veel groen omgeven, keert de karakteristiek van het gebied van 'bebouwing in de ruimte' naar 'groen met daarin en daaraan ondergeschikt bebouwing opgenomen'.

- De Veluwe is veruit het grootste aaneengesloten groene gebied van Nederland waar voor mens en dier een zekere 'eindeloosheid' is te ervaren. Dat is een unieke kwaliteit.

Vertaling plan: Door voornoemde sanering van de opvallende manegegebouwen en terugbrengen van veel meer groen op structuurniveau en bescheiden inpassing van bebouwing, wordt de karakteristiek van aaneengesloten groengebieden versterkt.

- De identiteit van de groene long van het Veluwemassief wordt niet alleen bepaald door het 'groen' in de zin van natuur, maar ook door de unieke aardkundige kwaliteiten (reliëf en bodem) en de rijke cultuurhistorische kwaliteiten.

Vertaling plan: Met het plan worden geen aardkundige waarden aangetast. Wel wordt ingespeeld op de rijke cultuurhistorische kwaliteiten, door aan de rand van het terrein de bebouwing geïnspireerd op de meer historische en algemeen hooggewaardeerde boerderijbebouwing uit deze regio vorm te geven.

- Stuwwal met grootschalige afwisseling van open heide, gesloten bos, uitgestrekt open stuifzand en vennen, agrarische enclaves. Deze afwisseling is in het westelijk deel sprekender dan in het oostelijk. Het westelijk deel kent meer open enclaves van heide, zand en landbouwgebied dan het oostelijk deel; dat laatste is een grootschalig besloten bosgebied. Behalve de interne afwisseling met de

verschillen tussen oost en west is er sprake van een sterk contrast tussen de besloten randen van de Veluwe met de lager gelegen, en veelal intensiever bebouwde, omgeving.

Vertaling plan: Zoals aangegeven, ligt de planlocatie aan de rand van het waardevolle landschap. De locatie maakt deel uit van de agrarische enclave nabij het bosmassief. De uitbreiding van Berkenrhode wordt aangegrepen om het volledige complex - bestaand en uitbreiding – als één ruimtelijk samenhangende eenheid vorm te geven met in hoofdzaak dichte, bosachtige randen. Hierdoor voegt het geheel zich in schaal en maat naar het landschap en wordt de overgang van meer robuuste dichte bosgroepen naar open agrarisch gebied duidelijker en eenduidiger gevormd. Bebouwing speelt binnen deze structuur een ondergeschikte betekenis en zal alleen van zeer nabij (in de directe invloedssfeer van het park) zichtbaar en beleefbaar zijn. Dit in tegenstelling tot de te saneren 'glimmend-witte' manegebebouwing, die een dissonant vormt in deze omgeving.

- Het Veluwemassief is een 'ijstijdrelict'. In de voorlaatste ijstijd is het reliëf in zijn hoofdvorm ontstaan door opstuwing van grotendeels zandige rivierafzettingen door het ijs. Daarna hebben smeltwater, bodemaufschuiving, verstuiving en andere erosieverschijnselen het huidige reliëf doen ontstaan. De zandverstuivingen zijn het resultaat van menselijke invloed (overbegrazing, houtoogst, strooisel- en plaggenwinning). Het geheel van aardkundige kwaliteiten op deze schaal is internationaal zeer zeldzaam.

Vertaling plan: Als hiervoor aangegeven, wordt met dit plan, wat op de schaal van de geschetste aardkundige structuren ook zeer klein is, geen aardkundige samenhang of structuur tenietgedaan. De reeds voor een belangrijk deel bebouwde manege locatie is grotendeels in het verleden reeds geroerd, waardoor er ook weinig of geen ongeroerde aardkundige lagen aanwezig zijn.

Weinig bebouwing

- Bebouwing op het massief zelf beperkt zich tot enkele oude landbouwenclaves, bebouwing samenhangend met de 'watereconomie' van de beken, 19e- en 20e-eeuwse landgoedbeebouwing, 19e- en 20e-eeuwse bebouwing voor medische, zorg- en militaire instellingen. Tot deze bebouwing behoren grote bijzonderheden, zoals het jachtslot St. Hubertus op de Hoge Veluwe, Radio Kootwijk, het militaire complex op de Kop van Deelen en voormalige sanatoria.

- Veel van de meer recente bebouwing is bedoeld voor recreatie, vooral huisjesterreinen met bijbehorende voorzieningen.

- Aan de zuidrand ligt relatief veel bebouwing binnen de begrenzing met onder meer de kernen van Doorwerth en Heveadorp, landgoederen en militaire en instellingsbebouwing.

Vertaling plan: Als hiervoor vermeld, draagt het plan bij aan de groene contramal-gedachte en aan ontstening, al is het dan op lokale schaal. Door de manege, kaal en manifest aanwezig in het landschap, mede door de lichte materialisering, te vervangen door een groen gesloten boskamer-principe en een rand aan de akkerzijde, waar bescheiden en kleien bouwvolumes worden gerealiseerd en gedekte en terughoudende materialisering, tevens met veel groen omgeven, keert de karakteristiek van het gebied van 'bebouwing in de ruimte' naar 'groen met daarin en daaraan ondergeschikt bebouwing opgenomen'.

Karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle open essen op de flanken

- Dit betreft met name enkele complexen van oude bouwlanden ten noorden van Ede: de Doesburger Enk, Lunterense Eng, de Wekeromse Eng, en daarnaast de oude bouwlanden bij Harskamp en in de landgoedgordel tussen Velp en Dieren. Vele complexen van open oude bouwlanden liggen juist buiten de begrenzing van het Veluwemassief. De bouwlanden ten noorden van 't Hof te Dieren (deels oud open bouwland, deels voormalig bos) verdragen toevoeging van opgaande elementen in het kader van ecologische verbinding.

Vertaling plan: Door voornoemde sanering van de opvallende manegegebouwen en terugbrengen van veel meer groen op structuurniveau en bescheiden inpassing van bebouwing, wordt de karakteristiek van aaneengesloten dichte groene randen rond de akkercomplexen versterkt en gecompleteerd. De manege, als 'vreemde eend' in het cultuurhistorisch bepaalde landschapsbeeld verdwijnt en de boskamerwoningen worden introvert en van de akker afgekeerd geplaatst, in het dichte groen. De bebouwing aan de akkerranden is, als eerder aangegeven, geïnspireerd op de regionale historische architectuurkenmerken van de rurale bebouwing.

Een 'antropogene' leegte van nu met een schatkamer van cultuurwaarden van toen: landgoederen, grafheuvels, boerderijen et cetera

Vertaling: De onder dit aspect genoemde cultuurvormen komen – als meest representatieve 'parels' niet voor binnen het plangebied. Berkenrhode ligt aan de rand van het natuurgebied van landgoed De Valouwe, dat deel uitmaakt van de Veluwe. Wel zijn landschappelijke kenmerken als lange rechte wegen met diverse bospercelen, overgaand in de open akkercomplexen, met gestrooid daarin de oudere agrarische nederzettingen en enclaves, ook in deze omgeving zichtbaar.

In het beeldkwaliteitsplan van buitengebied Ede (april 2011) wordt het Edese landschap onderverdeeld in vijf cultuurhistorische landschappen. De uitbreidingslocatie ligt op het snijvlak van drie van deze landschapstypen, namelijk het bos- en heidelandschap in het westen, het engenlandschap in het zuidoosten en het heide- en broekontginningenlandschap in het noorden.

Het terrein van de voormalige manege behoort, behoudens een smalle bosstrook, tot het engelandschap. Het landschap met aaneengesloten engen worden gekarakteriseerd door het glooiende en open karakter, omgeven door besloten randen met opgaand groen van omliggende houtwallen, groensingels en bossen. Het beleid is er op gericht om de deze 'besloten openheid' te behouden en nieuwe ontwikkelingen van robuuste landschappelijke inpassingen te voorzien zodat de sterk gedefinieerde groenranden in stand worden gehouden. Het landschapsplan voor de uitbreiding van Berkenrhode geeft aan deze doelen maximaal invulling, resulterend in een dichte, bosachtige beplantingsstructuur, waarmee het park ruimtelijk en landschappelijk een eenheid wordt en een herkenbaar contrast met de noordelijk en oostelijk gelegen meer open landbouwgronden.

Conclusie

Op basis van voorgaande toelichting op de relevante Kernkwaliteiten voor de locatie uitbreiding Berkenrhode, luidt de conclusie dat wordt voldaan aan artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap) van de provinciale verordening. Voor ontwikkelingen binnen begrens Nationaal Landschap, maar buiten GNN/GO en de Nieuwe Hollandse Waterlinie geldt de 'Ja-mits'-benadering. De kernkwaliteiten zoals die zijn toegelicht, blijven behouden. Bovendien kan worden geconcludeerd dat een aantal kernkwaliteiten wordt hersteld of versterkt. Dit niet alleen door de wijze waarop de uitbreiding van het park wordt vormgegeven en van een ruime bosrand wordt voorzien, maar ook door de met de uitbreiding gepaard gaande sanering van de manege op deze locatie. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar op het aspect Kernkwaliteiten waardevol landschap.

3.3. Regionaal

3.3.1. Programma Vitale Vakantieparken

In het programma Vitale Vakantieparken werken sinds 2013 gemeenten, provincie, recreatie-ondernemers en vele andere partijen samen. De samenwerking is erop gericht om de Veluwe één van belangrijkste vakantiebestemmingen van Nederland te laten zijn. Daarvoor is het nodig om de kwaliteit en het aanbod van verblijfsrecreatie te versterken.

Om ondernemers en gemeenten te ondersteunen bij het verzilveren van (nu nog onbenutte) kansen is een zogenaamde 'kansenkaart' ontwikkeld. De kansenkaart voor de verblijfsrecreatie beschrijft welke (combinaties van) locaties, marktsegmenten en type bedrijven de komende decennia naar verwachting kansrijk zijn in de regio. De kansenkaart is daarmee een hulpmiddel voor het gesprek tussen overheden en ondernemers. De kansenkaart beschrijft het streefbeeld dat de samenwerkende partijen voor ogen hebben voor de verblijfsrecreatiesector. Een belangrijk onderdeel hierin is dat bedrijven in 2030 -meer dan nu- marktgericht ondernemen op basis van een duurzame, bedrijfsmatige exploitatie. Gemeenten kunnen de kansenkaart gebruiken als onderlegger voor hun ruimtelijk-economisch beleid. Ook kunnen zij de kansenkaart gebruiken in de dialoog met ondernemers voor de aanpak 'één park, één plan'. Alleen met een kwalitatief goed en divers aanbod aan vakantieparken kan de Veluwe blijven concurreren met andere populaire binnenlandse vakantiebestemmingen.

In 2030 bestaat de sector uit circa 150 sterke, ondernemende bedrijven (op dit moment zijn er 280 parken). Deze bedrijven worden gerund door ketens of krachtige coöperaties die marktgericht werken: er is sprake van sterk ondernemerschap, met een duidelijke klant- en belevingsoriëntatie. Meer dan nu zijn zij gericht op nieuwe (internationale) doelgroepen.

De bedrijven zijn aangesloten op de kwaliteiten van de omgeving. Er zijn minder kampeerplaatsen; deze hebben plaatsgemaakt voor innovatieve en authentieke verhuuraccommodaties. De gasten hebben behoefte aan ontspanning, privacy, goede service en een gevarieerde beleving van de streek. Zij hechten veel belang aan attracties, sport en uitgaan.

In de vitale verblijfsrecreatiesector van 2030 ligt 'elk bedrijf op de juiste plaats' en sluit het profiel aan op de kracht van de omgeving. Elk bedrijf heeft een duidelijke positionering gekozen. Die is gebaseerd op de kwaliteit van voorzieningen, het al dan niet aanbieden van activiteiten en de waarden die het bedrijf uitdraagt. Ieder park vertelt zijn eigen verhaal en daarmee is het aanbod aan vakantieparken in de Noord-Veluwe een boeiend mozaïek.

In 2013 hebben een aantal gemeenten op de Noord-Veluwe, met ondersteuning van de provincie Gelderland, het programma Vitale Vakantieparken opgezet. Inmiddels is het programma flink uitgebreid; 11 gemeenten op de Veluwe, de provincie Gelderland en vele andere partijen pakken gezamenlijk de verschillende vraagstukken aan die spelen op bijna 500 recreatieparken, met als doel om de recreatieve koppositie van de Veluwe te versterken. Enerzijds door duurzame en toekomstbestendige recreatieparken te creëren en anderzijds door (voormalige) recreatieparken zonder recreatief toekomstperspectief te transformeren naar duurzame andere functies. Vorig jaar heeft een herijking van het programma plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in een nieuw Programmaplan Vitale Vakantieparken 2019 - 2022. Eén van de geschetste opgaven is het ontwikkelen van oplossingen voor het vraagstuk van niet-recreatief gebruik van de recreatieparken.

De uitbreiding van recreatiepark Berkenrhode past goed binnen dit streefbeeld. Het bedrijf positioneert zich in de top van het aanbod van recreatiewoningen.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Ede Buitengebied

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

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

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

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

De planlocatie is gelegen binnen de recreatiecluster 'Otterlo en Lunteren'. Ondernemers worden hier uitgedaagd bij te dragen aan de verbetering van ruimtelijke kwaliteit of andere algemeen maatschappelijke doelen om zo groei ruimte te verwerven.

Met de landschappelijke inrichting worden omliggende natuurwaarden versterkt en komt op het perceel zelf een kwaliteitsimpuls tot stand die ook het omliggende gebied ten goede komt. De vervallen en verpauperde managelocatie ondergaat een transformatie. Het terrein is in de huidige situatie landschappelijk 'verrommeld' en de aanwezige gebouwen die allemaal gesloopt worden, verkeren in een vervallen staat. Er komen luxe recreatiewoningen die inspelen op de markt en de wens van de hedendaagse recreant. De bestemmingsplanherziening voorziet in de aanplant van nieuwe bos- en landschapselementen en het bieden van hoogwaardige recreatieve voorzieningen die bedrijfsmatig geëxploiteerd zullen worden.

3.4.2. Visie Toerisme en recreatie

De Visie op Recreatie en Toerisme Veluwe 2017-2022 (vastgesteld december 2017) is een uitwerking van het Programma Buitengebied van de gemeente Ede. De aanleiding om te komen tot deze visie is het economische belang van de recreatie- en toerismesector voor de gemeente. In de Visie op Recreatie en Toerisme Veluwe 2017-2022 is het streven verwoord om te komen tot een vitaal en eigentijds aanbod met vraaggerichte, onderscheidende en toekomstbestendige recreatief-toeristische producten en bedrijven.

Het onderhavige bestemmingsplan sluit aan bij deze visie op onderstaande punten.

- **Locatie en ligging**

De locatie ligt binnen de recreatiecluster Otterlo, een belangrijke toeristische concentratie in de gemeente Ede met veel potentie en ambitie. Het plan sluit goed aan bij het aanwezige toeristische cluster en voegt tegelijkertijd een waardevol nieuw en onderscheidend concept toe aan het bestaande verblijfs- en dagrecreatieaanbod.

- **Veluws stamkapitaal (cultuurhistorie, landschap en ecologie)**

De ontwikkeling vindt plaats met de locatie en de unieke ligging ervan binnen de Veluwe als vertrekpunt. Cultuurhistorie, ecologie en landschap zijn de pijlers die de ontwikkeling moeten dragen. Op zijn beurt draagt de ontwikkeling bij aan versteking van dat stamkapitaal.

- **Nieuwe doelgroepen**

Het aanspreken van doelgroepen in het hogere segment, waar dit initiatief op toeziet, past bij de ambitie van de gemeente Ede om nieuwe/ andere doelgroepen naar de gemeente te trekken. Hierbij wordt specifiek ingezet op meer aanbod voor eigen inwoners en doelgroepen die onder andere zoeken naar luxe en comfort, ontspanning en inspanning, bijzondere ervaringen en inspiratie. De wellnessactiviteiten in een groene landelijke omgeving sluiten hier naadloos bij aan.

- **Versterking routenetwerken**

In de Visie op Recreatie en Toerisme Veluwe 2017-2022 wordt het streven verwoord om te komen tot een hoogwaardig routenetwerk voor fietsers, wandelaars en ruiters. Routes bieden kansen voor ondernemenden om daarop in te spelen en bij te dragen aan het aantrekkelijk laten zijn van het buitengebied als recreatief gebied. Wandelaars en fietsers kunnen een pauze inlassen, en een kijkje nemen bij de bescheiden kinderboerderij. Ook overnachten langs de route behoort bij Berkenrhode tot de mogelijkheden, waardoor meerdaagse route-arrangementen te realiseren zijn.

3.4.3. Ruimtelijk Ontwikkelingskader recreatieparken

Algemeen

In het Ruimtelijk Ontwikkelingskader Recreatieparken (vastgesteld december 2019) geeft de gemeente Ede aan wat zij wil doen om recreatieparken vitaal te houden, en /of te helpen bij het vitaal worden. Wat zijn eigenlijk vitale vakantieparken? Onder vitaal vakantiepark wordt verstaan:

“aantrekkelijke, innovatieve, veilige, leefbare, en duurzame terreinen met recreatiebungalows en/of andere accommodaties voor verblijfsrecreatie, waar het aanbod aan accommodaties en andere voorzieningen goed aansluit op de vraag van recreanten. Bebouwing en voorzieningen op vitale vakantieparken zijn in goede staat en dienen voor verblijfsrecreatie.”

De gemeente Ede heeft een belangrijk aandeel in de verblijfsrecreatie op de Veluwe. De sterke punten zijn de Veluwe identiteit: dit zijn natuur, landschap en cultuurhistorie. Recreatie en toerisme kunnen bijdragen aan het beleefbaar maken en versterken van deze identiteit. De gemeente Ede hanteert de Veluwe identiteit als vertrekpunt voor het ruimtelijk beleid. Dit is namelijk de reden waarom de recreant de Edese vakantieparken weet te vinden. Als je wilt gaan voor een duurzame en sterk recreatieve sector is het zuinig en zorgvuldig omgaan met dat waar je je bestaan aan ontleent, een 'must'. *"Door te beschermen en te versterken, kun je blijven benutten"*.

Het ruimtelijk beleid heeft een tweedelige insteek:

- 1) versterken van natuur, landschap en cultuurhistorie, en
- 2) ruimte voor vakantieparken om vitaal te blijven of te worden.

Uitgangspunten

Het beleid kent een aantal uitgangspunten:

- 1 park, 1 plan (Niet elk park is gelijk - maatwerk)

De parken hebben ieder hun eigen karakter, kleur, mogelijkheden of bedreigingen. Binnen de regionale Vitaliteitsopgave wordt dit vaak geduid als 'één park, één plan' om aan te geven dat er geen pasklare oplossing is die geldt voor alle recreatieparken. De toestand van een park laat zich niet labelen, en is van veel variabelen afhankelijk en kan snel omslaan. Dit betekent dat voor elk park een eigen bestemmingsplan wordt opgesteld.

- Zorgvuldig gebruik van de schaarse, waardevolle ruimte

Het bestaande park mag niet worden vergeten als het om een uitbreiding gaat. Wat is daar nodig om binnen de bestaande contour tot een kwaliteitsverbetering te komen? Het gaat hier om beheersen, verbeteren, het toevoegen van kwaliteit, en afscheid nemen van het oude door in te zetten op vernieuwing en/of verbetering.

- Fysieke uitbreiding in fasen, kleinschalig en aanvullend van aard ('ladder denken')

Ingezet wordt op verbetering van de aanwezige toestand, en het verhogen van de attractiviteit en weerbaarheid van 'de bestaande voorraad'. Een terughoudende houding met betrekking tot (grootschalige) fysieke uitbreidingen past hierbij. Dit vergt van de ondernemer een bepaalde inspanning om vooral te kijken naar zijn bestaande parkdelen om daar de verbeteringen te zoeken. De grootte van het park zegt niets over de duurzaamheid ervan. De maat en schaal, de inpasbaarheid op de omgeving zijn belangrijke zaken.

- Innovatie en ruimte om te experimenteren

Het snel en goed in kunnen spelen op trends en nieuwe ontwikkelingen kan bijdragen aan verbetering en versterking van het recreatief aanbod. Een rijke schakeling aan diverse vormen van recreatieve verblijfsaccommodatie draagt bij aan de aantrekkelijkheid van het gebied en maakt de branche in de breedte sterker. Inzetten op meer diversiteit; onderscheidend en concurrerend aanbod. Meer mogelijkheden in functies en activiteiten op het park passend bij de hoofdfunctie die bijdragen aan de vitaliteit van een vakantiepark.

- Toekomstbestendigheid: een duurzaam levensvatbaar vakantiepark

Probleemsituaties voor de toekomst moeten worden voorkomen. De wijze van exploitatie (in de vorm van uitpolding) vormt een potentieel risico op het moment dat de parkeigenaar of de verhuurorganisatie uitstapt. Versnippering van eigendom vergoot de kans op permanente bewoning als dit aan de voorkant niet goed geregeld is. Ook strijdig gebruik moet voorkomen worden. Het voorschrijven van een bedrijfsmatige verhuur en een moderne gebruiksbepaling gericht tegen permanente bewoning zijn zaken die in de nieuwe bestemmingsplannen geregeld worden.

- Transformatie: stoppers/omschakelen

Op de Veluwe, maar ook in Ede, is voor een aantal parken terugkeer naar een duurzame recreatieve bestemming op de langere termijn niet meer mogelijk. Andere functies dan recreatie komen dan wellicht in beeld. Het omschakelen zal een geleidelijk proces zijn; het is niet op voorhand te voorspellen op welke locaties dit precies het geval zal zijn en wanneer. Binnen het Regionale programma Vitale vakantieparken is dit onderkend: transformatie is één van de opgaven die voortkomt uit het ruimtelijke spoor van het Programma Vitale Vakantieparken.

Horeca

Een horecavoorziening op een vakantiepark kan bijdragen aan de aantrekkelijkheid van een vakantiepark, de levendigheid en het toeristische gevoel en levert daardoor een positieve bijdrage aan de vitaliteit van het vakantiepark. Anderzijds kan een toename van horeca en horeca-activiteiten bij de vakantieparken de bedrijfseconomische belangen van reguliere horeca schaden de uitstraling van het gebied veranderen of overlast voor omwonenden veroorzaken.

Belangrijk is een evenwicht te vinden tussen de belangen van de individuele recreatieondernemer, de aantrekkingskracht van de recreatieve voorzieningen, de belangen van de reguliere horecaondernemers, het belang van de Veluwe als natuur- en recreatiegebied en een goed woon- en leefklimaat.

Kortom: Horeca is niet meer weg te denken op vakantieparken, en draagt bij aan de vakantiebeleving van de verblijfstoerist. Er moet wel een bepaalde verhouding zijn tussen de omvang van het recreatiepark en de omvang/impact van de horeca op dat park. Bij het toestaan van horeca binnen de bestemmingsplannen hanteren wij de volgende uitgangspunten:

1. Een horecavoorziening moet altijd ten dienste staan van de (verblijfs) recreatieve bestemming. De horecavoorziening maakt onderdeel uit van het vakantiepark.

In zulke gevallen wordt gesproken over ondersteunende horeca. Het belangrijkste uitgangspunt bij ondersteunde horeca is dat de hoofdfunctie als hoofdfunctie (bestemming Recreatie) behouden blijft. De horeca dient als extra service aan de klanten, en ondersteunt het vakantiepark in de hoofdactiviteit, zijnde het verhuren van vakantiehuisjes.

2. Alleen lichte categorieën van daghoreca worden toegelaten.

Sommige parken hebben volwaardige restaurants, waar men (ook derden) kan dineren. De horecavoorziening ontvangt gasten die ter plaatse niet verblijven. Op veel plekken sluit dit niet aan bij de bepalingen van het geldende bestemmingsplan. Voor bestaande, vergunde situaties wordt de horecafunctie verruimd door het toestaan van daghoreca, ook voor gasten van buitenaf. Hierbij valt te denken aan activiteiten zoals restaurants, bistro's, pannenkoekenhuis, pizzeria, ijssalon, snackbar etc. Dit draagt ook bij aan een vitaal buitengebied, bijvoorbeeld als pauzeplek langs de nieuwe wandel- en fietsroutes in de gemeente.

3. Verhuur of ter beschikking stellen aan derden voor vergaderingen, (trouw)feesten en partijen is niet toegestaan.

Het gaat hier om zalenverhuur, al dan niet voor de zakelijke markt. Er is geen relatie met de hoofdactiviteit (verblijfs)recreatie. Het ontvangen van de zakelijke markt voor seminars, vergaderingen, trainingen e.d. zijn uitsluitend toegestaan op een specifiek daartoe bestemde plek.

4. Het houden van evenementen wordt beperkt toegestaan

Alle parken liggen op of nabij de Veluwe. Dit betekent dat er geen plaats is voor grootschalige evenementen die een flinke impact op de omgeving hebben. Het is echter denkbaar dat een evenement een aanvulling kan zijn op het toeristisch aanbod en een meerwaarde ook voor de omgeving kan opleveren. Denk bijvoorbeeld aan een food- of streekmarkt of een kerstfair op een vakantiepark. Voor dit soort evenementen wil de gemeente onder voorwaarden en voor een beperkt aantal per jaar ruimte bieden. Het gaan dan ook om gebiedseigen evenementen, of evenementen waar de omgeving wat aan heeft omdat er bijvoorbeeld geen andere geschikte locatie voor handen is. Dit betekent dat voor elk evenement een eigen afweging moet worden gemaakt met betrekking tot de meerwaarde en de haalbaarheid in relatie tot de omliggende natuurdoelstellingen en het voorkomen van druk op de omgeving.

Parkregie

Belangrijk bij het programma Vitale Vakantieparken is om in contact te komen met de recreatieparken en om de samenwerking met de eigenaren te zoeken. Een belangrijk middel binnen de parkregie vormt het *parkplan*. In een parkplan gaat de ondernemer in op zijn visie ten aanzien van Ondernemerschap, Exploitatie en Omgevingskwaliteit.

Een ondernemer is doorgaans op de hoogte van ontwikkelingen in de markt. Daar waar een ondernemer hulp kan gebruiken wordt verwezen naar het regionale Kwaliteitsteam. Deze kan tegen een geringe vergoeding een advies opstellen waarbij ingegaan wordt op de kansen en bedreigingen van het park. Parkregie vormt een kans bij het leggen van verbindingen tussen ondernemers en initiatieven.

Verleiden - inspireren: inspiratieboekje

De Veluwe is het waard om zorgvuldig mee om te gaan, en ook om van te genieten. Maar de Veluwe is een breed begrip. De Veluwe is divers en nergens hetzelfde; er zijn gebieden te onderscheiden met elk eigen landschappen en unieke ecologische en cultuurhistorische karakteristieken.

De gemeente wil dit laten zien door abstracte beleidsdoelstellingen over het Veluws stamkapitaal uit het Programma Buitengebied, en de Visie Toerisme en recreatie 'een praktisch gezicht te geven'. In beeld en woord, maar vooral door ideeën en tips aan te reiken hoe het park optimaal met de omgeving in contact kan komen en bij kan dragen aan landschappelijk, cultuurhistorisch en ecologisch herstel of versterking. Het inspiratieboekje voor recreatieondernemers is bedoeld om te inspireren en ondernemers een handreiking te bieden bij het uitwerken van ideeën en plannen voor hun vakantiepark.

Erfpacht

De gemeente Ede heeft in het verleden verschillende recreatiegronden in erfpacht uitgegeven. Erfpacht wordt met name ingegeven vanwege de wens om in de toekomst zeggenschap te houden over de gronden en de opstallen. Dit is met name van belang om versnippering van eigendommen tegen te gaan. Hiermee wordt voorkomen dat door individuele uitgifte van gronden de kwaliteit van het grotere geheel (park zelf of omgeving) onder druk komt te staan, en daarmee de belangen die gelden voor het grotere gebied, natuurgebied of park uit het oog worden verloren

3.4.4. Menukaart Regio FoodValley

Algemeen

Op 29 november 2018 heeft de gemeenteraad de 'Menukaart Regio FoodValley' vastgesteld. De Menukaart voor bedrijven in het buitengebied heeft een meervoudige aanleiding. De Regio FoodValley streeft naar een sterke en internationaal concurrerende landbouw. Tegelijk vindt de regio het belangrijk dat de landbouw op een duurzame en maatschappelijk verantwoorde manier produceert, iets waartoe ook door de beide provincies Utrecht en Gelderland wordt opgeroepen. Als regio willen we versneld naar een duurzame landbouwsector toewerken. Maar niet alleen de landbouw verandert. Ook andere bedrijven en recreatiebedrijven ontwikkelen zich door. Bovendien neemt het aantal 'transformatieplekken' in het buitengebied verder toe met nieuwe vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. De regio zoekt een antwoord op de veranderingen op het platteland met behoud van vitaliteit en kwaliteit. De Regio FoodValley is ervan overtuigd dat doorgroei van agrarische en niet-agrarische bedrijven niet mogelijk is zonder voldoende maatschappelijk draagvlak en zonder dat dit leidt tot een betere kwaliteit van de leefomgeving en een duurzame veehouderij.

Naar aanleiding hiervan en als regionale uitwerking van het (Plussen)beleid van de provincie Gelderland en Utrecht is de Menukaart opgesteld als beleidskader voor de acht regiogemeenten. Doel van de Menukaart is ruimte bieden aan de ontwikkeling van het buitengebied en zo de vitaliteit en de omgevingskwaliteit van het buitengebied te versterken. De Menukaart is een regionaal afwegingskader voor uitbreidingsverzoeken van (agrarische) bedrijven in het buitengebied, die niet passen binnen het bestemmingsplan. Uitbreiding wordt gecombineerd met een maatschappelijke investering op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, milieu, dierenwelzijn en/of gezondheid en vindt in overleg met de ondernemer, de buurt en de gemeente plaats. De Menukaart is tot stand gekomen door middel van co-creatie en sluit goed aan bij het gedachtegoed van de aanstaande Omgevingswet.

Situatie plangebied

De Menukaart is zowel geschreven voor agrarische bedrijven als voor niet-agrarische bedrijven. De Menukaart ziet bij uitbreidingen van niet-agrarische bedrijven vooral op een extra inzet op ruimtelijke kwaliteit (*bijv. landschapselementen, natuurwaarden, beeldkwaliteit en architectuur*) of op milieu en water (*bijv. maatregelen op het vlak van water, verdroging, luchtkwaliteit en geluidskwaliteit*).

De agrarische gronden maken op dit moment geen deel uit van een agrarisch bedrijf, omdat sprake is van een manege. Daarnaast voorziet het project niet in de uitbreiding van een agrarisch bedrijf, omdat het om de uitbreiding van een recreatiepark gaat.

Bij maatwerkontwikkelingen gaat het om bedrijven die niet passen binnen het 'Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016'. Het functieveranderingsbeleid maakt functieverandering van agrarisch naar wonen en werken mogelijk. Functieverandering naar 'werken' omvat mogelijkheden voor nieuwe niet-agrarische bedrijven, uitbreiding van niet-agrarische bedrijven, maatschappelijke en recreatieve functies in het buitengebied.

Op basis van het functieveranderingsbeleid is solitaire bedrijvigheid in het buitengebied toegestaan met een maximale oppervlakte van 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing. Bij meer dan 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing moet dus worden getoetst aan de Menukaart in plaats van aan het functieveranderingsbeleid.

Pagina 32 'Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016':

Daarnaast bestaat de vraag hoe om te gaan met uitbreidingsvraagstukken van niet-agrarische bedrijfsfuncties die nu al groter zijn dan de toegestane 750m² of 1.000m² of boven die grens willen uitgroeien. Wanneer bedrijven met een grotere oppervlakte dan 1.000 m² die in het buitengebied gevestigd zijn behoefte hebben aan uitbreiding en aan kunnen tonen dat verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is, kan een gemeente onderzoeken of een maatwerkoplossing mogelijk is, bijvoorbeeld met gebruikmaking van het gedachtengoed van de '**menukaart**'. Dat valt echter buiten de reikwijdte van dit functieveranderingsbeleid.

Bij maatwerkontwikkelingen legt de Menukaart de link met het 'Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016'. De uitbreiding van het recreatiepark is volgens het functieveranderingsbeleid aan te merken als autonome ontwikkeling.

Pagina 29 'Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016':

Autonome ontwikkelingen

Indien bestaande bedrijfsmatige functies willen uitbreiden, mogen deze zich in hun uitbreiding autonoom ontwikkelen. Dit gaat om bedrijven die vanuit de aard van hun bedrijfsvoering, maar ook vanuit de bedrijfsuitstraling gebonden zijn aan (hun locatie in) het buitengebied. Tevens gaat het om gevallen waarbij de ontwikkelingsvraag moeilijk in te passen is binnen de beleidsvisie over bestaande niet-agrarische bedrijfsfuncties. Dit kan bijvoorbeeld gaan om een **recreatiepark**, dierenpension, manege, kalvergierinstallatie of andere daarmee vergelijkbare niet-agrarische bedrijfsfuncties.

Voor autonome ontwikkelingen bevat het functieveranderingsbeleid geen voorwaarden. Een autonome ontwikkeling past dus binnen het functieveranderingsbeleid. Omdat de Menukaart bij maatwerkontwikkelingen alleen van toepassing is op initiatieven die *niet* passen binnen het functieveranderingsbeleid en omdat een autonome ontwikkeling past binnen het functieveranderingsbeleid, is de Menukaart niet van toepassing op de uitbreiding van recreatiepark Berkenrhode.

Overigens is de Menukaart ingegeven om initiatieven die in principe niet wenselijk zijn, onder strenge voorwaarden toch mogelijk te maken. Denk bijv. aan de uitbreiding van een agrarisch bedrijf of een solitaire bedrijfsbestemming in het buitengebied. Bij de uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderij geeft de 'Menukaart Regio FoodValley' invulling aan het Plussenbeleid van de provincie Gelderland.

In dit geval gaat het echter om een ruimtelijke ontwikkeling die heel erg wenselijk is. Het initiatief voorziet in de uitbreiding van een recreatiepark dat bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd voor wisselende recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden aan personen die elders hun hoofdverblijf hebben. Dit initiatief sluit naadloos aan op de 'Visie op Recreatie en Toerisme Veluwe 2017-2022' en het 'Ruimtelijk Ontwikkelingskader recreatieparken'.

Conclusie

De 'Menukaart Regio FoodValley' is niet van toepassing op het onderhavige initiatief.

3.4.5. Nota "Archeologie in evenwicht"

De gemeentelijke archeologienota steunt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominente en volwaardige 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 bekende en te verwachten archeologische waarden. Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota uit 2012 is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. Het beleid in de archeologienota is gekoppeld aan de Cultuurhistorische Waardenkaart (hierna CHW) Ede.

3.4.6. Nota 'Erfgoed maakt Ede!'

In 2018 is de erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede! Erfgoedbeleid gemeente Ede 2018' door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota is het integrale erfgoedbeleid van de gemeente vastgelegd. In de erfgoednota zijn de wettelijke kaders uit de Erfgoedwet uit 2016 verwerkt.

Het beleidsstuk beschrijft waarom erfgoed voor Ede belangrijk is en formuleert de doelen en ambities op dit vlak. Er wordt beschouwd welke plek erfgoed inneemt als inspirerend onderdeel van onze leefomgeving en de vraag hoe de gemeente in de toekomst wil omgaan met cultuurhistorisch waardevolle gebieden. De rollen, taken en verantwoordelijkheden die de gemeente voor zichzelf en anderen zien wordt bepaald, waarbij het gaat om adequaat cultuurhistorisch onderzoek en kwalitatief hoogwaardige erfgoedzorg: bescherming, behoud en beheer van erfgoed. Deze taken worden niet gezien als bureaucratische verplichting, maar op een manier die enthousiasmeert en zorgt voor meerwaarde voor alle inwoners van de gemeente.

Kennis is nodig om erfgoed te waarderen en te selecteren en is dus een belangrijke pijler onder het erfgoedbeleid. Het beleid bevat daarom kennisbronnen van de gemeente, de wijze waarop deze kennis wordt gedeeld voorstellen voor het invullen van kennislacunes. Verder wordt ingegaan op de vraag hoe we activiteiten kunnen ontplooiën en ondersteunen, zodat erfgoed beter beleefd kan worden. Dit raakt aan recreatie en toerisme, maar ook aan herdenkingen en evenementen. En met de meer alledaagse momenten van erfgoedbeleving, die sterk afhankelijk zijn van erfgoededucatie, -presentatie en -communicatie.

De samenstel van onderdeel leidt tot het Erfgoedprogramma 2018-2022. Hierin staat hoe de beleidsdoelen worden bereikt, binnen welk tijdsbestek en welke middelen (capaciteit, financiën) daarvoor nodig zijn.

3.4.7. Cultuurhistorische Waardenkaart

De Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden. De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones (zie afbeelding 10). Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 6 van het RAAP rapport.² In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op de CHW in relatie tot het plangebied.

3.5. Conclusie

Uit de voorgaande beleidstoets is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

² Zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/kunst-en-cultuur/cultuurhistorische-waardenkaart/>.

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1. Inleiding

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

4.2. Milieueffectrapport (MER)

Beleid/regelgeving

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

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

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

Uit deze vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn twee uitkomsten mogelijk:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. In dat geval zijn er geen extra procedurele verplichtingen. In de toelichting wordt gemotiveerd dat er geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling nodig is;
- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn **niet** uitgesloten. In deze situatie moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Situatie plangebied

Het plan voorziet in de uitbreiding van een bestaand recreatiepark met 26 recreatiewoningen en 15 familiewoningen. De uitbreiding heeft een oppervlakte van ca. 2,6 hectare. Deze ontwikkeling is aan te merken als 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen' als bedoeld in onderdeel D van het Besluit m.e.r. onder categorie D 10.

De activiteiten uit het plan vallen onder de drempelwaarden van kolom 2, waardoor geen mer-beoordelingsplicht geldt. Voor elk besluit dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden vallen moet echter wel een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd.

De initiatiefnemer heeft een 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgesteld. Gelet op de kenmerken van het project, en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Eén en ander blijkt tevens uit dit hoofdstuk waarbij uitgebreid is ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. De aanmeldnotitie en het besluit zijn als bijlagen bij de toelichting gevoegd.

Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt het is uitgesloten dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Er is daarom geen MER noodzakelijk.

4.3. Milieuzonering

Beleid/regelgeving

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009) worden richtafstanden gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige functies en hinder veroorzakende functies. Gevoelige bestemmingen in dit kader zijn alle bestemmingen waarbij dagelijks mensen aanwezig zijn, zoals woningen, kantoren of zorginstellingen. Bedrijven (zowel agrarisch als niet-agrarisch) kunnen hinder veroorzaken, zoals geluid-, stof- of geurhinder.

De brochure kent twee gebiedstypen: rustige woonwijken en gebieden met functiemenging. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen worden aangemerkt als een gemengd gebied. In gebieden met functiemenging mag de richtafstand voor geluid met één stap worden verminderd. De richtafstand wordt gemeten van de grens van een inrichting tot de gevel van een gevoelige functie.

Situatie plangebied

Vanwege de gebiedskenmerken is in dit geval sprake van een rustig buitengebied. In de directe omgeving is sprake van een grote bosbestemming, een recreatiebestemming voor het bestaande recreatiepark en verspreid liggende agrarische bouwvlakken, woonbestemmingen en enkele bedrijfsbestemmingen. De bosbestemming en agrarische bestemming zonder bouwvlak leiden tot weinig geluid en de agrarische bouwvlakken, woonbestemmingen en bedrijfsbestemmingen bestemmingen liggen op ruime afstand van elkaar. Er is dus sprake van weinig functiemenging. Bovendien is niet sprake van een drukke verkeersroute of lintbebouwing.

De uitbreiding van het recreatiepark valt in principe onder de categorie 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)'. Hierbij geldt een richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid en 30 meter voor de aspecten geur en gevaar.

De richtafstand van 50 meter voor vakantiecentra is gebaseerd op de mogelijke voorzieningen van een recreatiepark en niet zo zeer voor de recreatieve nachtverblijven zelf. Hierbij kan gedacht worden aan een (klein) zwembad, een sportterrein, een receptiegebouw, toiletgebouwen, winkels, horeca, etc.

Voor een groepsaccommodatiegebouw zonder extra voorzieningen kan aansluiting worden gezocht bij de categorieën kantines en hotels en pensions met keuken. Hierbij geldt een richtafstand van 10 meter voor de aspecten geluid, geur en gevaar.³

In de directe omgeving is een woonbestemming aanwezig bij de Roekelse Zandweg 5 en 5A in Wekerom. Het bestemmingsplan voorziet niet in centrale voorzieningen, zwembaden, sportvoorzieningen en speelvoorzieningen. De typische voorzieningen van een vakantiecentra zijn daarom uitgesloten binnen een zone van 50 meter vanaf de nabijgelegen woningen. Verder liggen de groepsaccommodatiegebouwen op meer dan 10 meter afstand van de nabijgelegen woningen (inclusief vergunningvrije bouwmogelijkheden). Hierdoor blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nabijgelegen woningen aan de Roekelse Zandweg 5 en 5A.

Daarnaast voorziet het park in een kinderboerderij. Deze kinderboerderij staat ten dienste en is ondergeschikt aan de recreatieve functie. In de kinderboerderij worden ca. 3 geiten, 2 schapen en 5 kippen gehouden. Voor de categorie kinderboerderij geldt een afstand van 30 meter voor de aspecten geur en geluid en 10 meter voor het aspect stof. In de nabijheid van de kinderboerderij bevinden zich twee recreatiewoningen die permanent worden bewoond. Voor de Roekelseweg 50A is een persoonsgebonden gedoogbeschikking afgegeven en voor de Roekelseweg 50B is een objectgebonden gedoogbeschikking afgegeven. De kinderboerderij bevindt zich op een afstand van meer dan 30 meter van deze recreatiewoningen. Bovendien gaat het hier om een kleinschalige

³ ABRvS 19 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4139.

kinderboerderij. Daarom is ter plaatse van deze recreatiewoning sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect milieuzonering is geen belemmering voor dit plan.

4.4. Geur veehouderijen

Beleid/regelgeving

Voor het agrarisch gebied wordt gekeken of voldaan kan worden aan de agrarische regelgeving zoals de Wet geurhinder en veehouderijen en de Wet luchtkwaliteit (vooral fijnstof).

Wanneer er een gevoelige functie wordt geïntroduceerd, toetst het bevoegde gezag of ter plaatse van de functie een acceptabel verblijfsklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering, inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Uitgangspunt voor de toetsing zijn de normen en afstanden zoals die in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. Veel bedrijven hebben geen omgevingsvergunning milieu meer nodig maar vallen onder algemene milieuregels zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aangezien de geurnormen uit de Wgv vrijwel één op één zijn overgenomen in het Activiteitenbesluit, kunnen bedrijven die onder dit besluit vallen ook gewoon worden meegenomen in de Wgv-toets.

Voor het woon- en leefklimaat is bij veehouderijen de geurbelasting veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen.

Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal agrarische bedrijven. Verder voorziet het plan in een kleine kinderboerderij. Deze kinderboerderij staat ten dienste en is ondergeschikt aan de recreatieve functie. In de kinderboerderij worden ca. 3 geiten, 2 schapen en 5 kippen gehouden.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat bij woningen (en/of recreatiewoningen) en niet agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied is de geurbelasting van omliggende veehouderijen veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen. De achtergrondbelasting op de uitbreiding van het recreatiebedrijf zal niet te hoog zijn, omdat er in de omgeving weinig veehouderijen (i.v.) met een relevante geuremissie zijn gelegen.

Belemmeringen omliggende bedrijven

Voor omliggende agrarische bedrijven zullen vanwege redelijk grote afstanden geen extra belemmeringen ontstaan. Bovendien zijn tussen de uitbreiding van het recreatiepark en de omliggende agrarische bedrijven andere geurgevoelige objecten van derden (woningen) gelegen die dichterbij de agrarische bedrijven zijn gelegen.

Conclusie

De Wet geurhinder en veehouderij vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.5. Ecologie/natuur

Beleid/regelgeving

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen is de natuurwetgeving relevant. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Onlangs zijn drie wettelijke regimes samengevoegd tot één nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Vergelijkbaar met het oude wettelijke regime maakt de nieuwe Wet natuurbescherming onderscheid in gebieds- en soortenbescherming. De

gebiedsbescherming was voorheen met name gereguleerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de soortenbescherming vond zijn grondslag in de oude Flora- en faunawet. Daarnaast is er het provinciale beschermingskader van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelzone (GO) dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden nastreeft.

Soortenbescherming

Vergelijkbaar met de oude Flora- en faunawet (april 2002) richt de Wet natuurbescherming zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming in de nieuwe Wet natuurbescherming is mede gebaseerd op bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn verwerkt. Bij toetsing aan de Wet natuurbescherming gaat het om soorten en habitats waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijn, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd.

Het is van belang na te gaan of er een Natura 2000-gebied binnen de invloedssfeer van de planlocatie ligt, waardoor er mogelijk sprake is van (significant) negatieve effecten. Indien dit het geval is, dienen de mogelijke effecten van de voorgenomen ingrepen op de instandhoudingsdoelen bepaald te worden. Dit kan leiden tot een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming, middels een verstorings- en verslechteringstoets bij negatieve effecten en een passende beoordeling wanneer er significant negatieve effecten verwacht worden.

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

De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsvisie en -verordening gebieden aangewezen ter bescherming en versterking van de ecologische structuren. Bij toetsing aan de Wet natuurbescherming gaat het om soorten en habitats waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijn, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd.

Het is van belang na te gaan of er een Natura 2000-gebied binnen de invloedssfeer van de planlocatie ligt, waardoor er mogelijk sprake is van (significant) negatieve effecten. Indien dit het geval is, dienen de mogelijke effecten van de voorgenomen ingrepen op de instandhoudingsdoelen bepaald te worden. Dit kan leiden tot een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming, middels een verstorings- en verslechteringstoets bij negatieve effecten en een passende beoordeling wanneer er significant negatieve effecten verwacht worden.

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

De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsvisie en -verordening gebieden aangewezen ter bescherming en versterking van de ecologische structuren.

In het Gelders Natuurnetwerk geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Dat zijn ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor – overtuigend gemotiveerd – geen alternatieven bestaan. Voor dergelijke uitzonderingen gelden specifieke spelregels die garanderen dat het Gelders Natuurnetwerk in stand blijft.

Een groot deel van de Gelderse natuurgebieden is internationaal beschermd: de Natura 2000-gebieden. Juist in deze gebieden moet de biodiversiteit worden behouden of verbeterd. De provincie geeft in het natuurbeleid prioriteit aan het behalen van de Natura 2000-doelen in de Natura 2000-gebieden.

De Gelderse Groene Ontwikkelingszone is een gebied waar partners en partijen juist worden uitgenodigd om actief 'groene' doelen mee te helpen realiseren. Er is in dit gebied ruimte voor de verdere ontwikkeling van bestaande en bij het gebied behorende bedrijvigheid of bewoning. Daarbij maakt de provincie onderscheid tussen de mate waarin partijen worden gevraagd om een –extra- bijdrage te leveren aan dit gebied. De provincie wil met haar beleid voor deze zone zo duidelijk mogelijke spelregels hanteren die recht doen aan de doelen in dit gebied.

Situatie plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt aan de Roekelseweg in de gemeente Ede (provincie Gelderland). In de huidige situatie is sprake van een manege met omliggende agrarische gronden. Het plangebied heeft voor een klein deel de status Groene Ontwikkelingszone (GO) en Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het gaat om de groenstrook tussen het park en de manege. Hiervan behoort de noordelijke helft tot de GO en de zuidelijke helft tot het GNN. Verder heeft de zuidelijke helft van de haag langs de Roekelse Zandweg de status GNN. Het bosgebied behoort tot Natura 2000-gebied De Veluwe. De grens hiervan ligt tegen het plangebied aan.

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

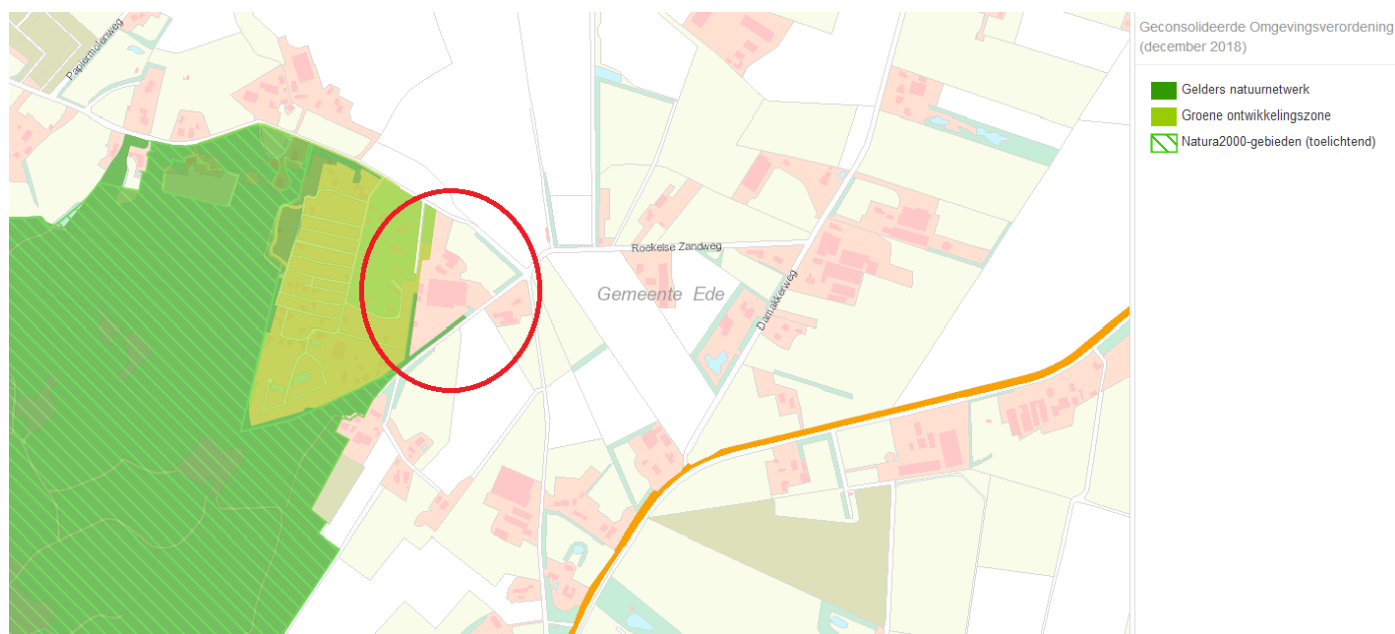
In de huidige situatie wordt het plangebied al intensief gebruikt voor sportactiviteiten. Uit de berekening van de verkeersgeneratie van het plan blijkt dat het aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie daalt ten opzichte van het huidige gebruik. Ook verdwijnen de paarden uit het gebied. Hieruit volgt dat het plan geen extra stikstofdepositie tot gevolg heeft. Wel moet bij de herinrichting rekening worden gehouden met de beschermde status van de groenstrook langs de westzijde. Vanwege deze status mag de strook of delen ervan niet worden gekapt, tenzij daar zwaarwegende redenen voor zijn.

Voor zover het plangebied binnen het GO is gesitueerd, geldt dat de bestaande natuur blijft behouden. Deze gronden krijgen grotendeels een groenbestemming. Voor zover deze gronden de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' krijgen, geldt dat het hier gaat om een kinderboerderij en een parkeerterrein. Bij het parkeerterrein zal sprake zijn van parkeren op een natuurlijke halfverharding. Bij zowel de kinderboerderij als het parkeerterrein blijft de groenstructuur behouden. Dit is geborgd in het landschappelijk inpassingsplan.

Voor zover het plangebied binnen het GNN is gesitueerd, geldt ook dat de bestaande natuur blijft behouden. Daarnaast krijgt deze grond een natuurbestemming toegekend. Hierbij geldt dat een ontsluitingsweg richting het bestaande recreatiepark mogelijk is.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlage 'Ecologische Quick Scan Flora en Fauna' die als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

Kortom, dit project leidt niet tot een aantasting van de kernfuncties en waarden van het GNN-gebied en het GO-gebied.



Afbeelding: Ligging plangebied (globale rode omlijning) ten opzichte van het Gelders Natuurnetwerk (GNN), de Groene Ontwikkelingszone (GO) en Natura 2000.

Natura 2000-gebied

Verder is het plangebied in de directe nabijheid gelegen van het Natura 2000-gebied De Veluwe. Voor het onderdeel gebiedsbescherming is een onderzoek gedaan naar het aspect stikstof. Gemakshalve wordt hierbij verwezen naar de bijlage 'Onderzoek stikstofdepositie'.

Omdat het plan tijdens de aanleg- en gebruiksfase leidt tot een bijdrage van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op een beschermd natuurgebied, is er sprake van een significante bijdrage en is op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) een toestemming nodig. Door interne saldering, waarbij de bestaande activiteiten bij de manege worden gestopt, is geen sprake van een toename van de stikstofdepositie, ten opzichte van de referentiesituatie. Daarmee wordt voldaan aan de eisen uit de Wet natuurbescherming en de provinciale beleidsregel intern en extern salderen.

Intern salderen betekent dat de voorgenomen activiteit zo wordt aangepast, dat de stikstofuitstoot per saldo vermindert of gelijk blijft op dezelfde locatie in vergelijking met de bestaande, vergunde situatie (referentiesituatie). De weg te bestemmen manege ligt binnen het plangebied en op de plek van deze manege wordt de uitbreiding van het recreatiepark gerealiseerd. Hierdoor is het zeker dat de veehouderij weg zal zijn als de uitbreiding van het recreatiepark is gerealiseerd.

Voor het plan is een natuurvergunning aangevraagd. De onherroepelijke natuurvergunning zal één-op-één worden ingepast binnen het bestemmingsplan. Dit betekent dat het gebruik van gronden en bouwwerken, inclusief bouw- en aanlegwerkzaamheden, alleen is toegestaan voor zover dit voldoet aan het plan of project waarvoor op een natuurvergunning is verleend. Hierbij is sprake van een één-op-één-inpassing van een onherroepelijke natuurvergunning als bedoeld in artikel 2.8, lid 2 van de Wet natuurbescherming.

Kortom, dit project leidt niet tot significante effecten in het Natura 2000-gebied.

Soortenbescherming

Er is een ecologische quickscan uitgevoerd, waarbij o.a. naar soortenbescherming is gekeken. Zie de bijlage 'Ecologische Quick Scan Flora en Fauna' die als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

Uit de ecologische quickscan is gebleken dat de gebouwen van belang zijn als vaste rust- en verblijfplaats voor gewone dwergvleermuis en huismus. Het te realiseren plan leidt tot aantasting van deze functionaliteit. Er is daarom een ontheffing van de Wet natuurbescherming bij de provincie Gelderland aangevraagd voor de gewone dwergvleermuis en de huismus. Om de functionaliteit voor de twee soorten op lange termijn te borgen dienen passende maatregelen worden getroffen. De maatregelen en het effect daarvan zijn uitgewerkt in het activiteitenplan. Het activiteitenplan is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

Programma biodiversiteit

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

Verhoging natuurwaarde en biodiversiteit

De ligging en diversiteit van de locatie met open aangrenzend landelijk gebied en dicht bos, met aanwezige landschapselementen op het terrein zoals (hout)wallen en oude boomstructuren, vormen een goede basis voor verdere natuurontwikkeling. Door ruime aanplant van bomen, struweel en ander groen, ontstaat voor mens en dier een vitale leefomgeving, met ontspanning en natuurbeleving voor de mens en schuil-, voedsel en verplaatsmogelijkheden voor diverse diersoorten. Door een grote variatie aan streekeigen boom- en heestersoorten toe te passen, worden ziektegevoelige monoculturen voorkomen en wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het verhogen van de biodiversiteit. Onder andere worden diverse inheemse en streekeigen plantensoorten aangeplant met vrucht-, bes- en nectardracht. Andere voorzieningen, zoals het aanbrengen van nestkasten voor vogels en vleermuizen op de aanwezige grote bomen, het plaatsen van een insectenhotel, het realiseren van een pluktuin en het stapelen van takkenrillen, dragen hieraan bij.

Gezien de maatregelen die zijn vastgelegd in het inrichtingsplan voldoet dit plan aan de doelstelling van het versterken van de biodiversiteit in de gemeente Ede.

Conclusie

De Wet natuurbescherming en de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland vormen geen belemmering voor de voorgenomen ingreep, mits een ontheffing van de Wet natuurbescherming wordt verleend en de gestelde voorschriften in de ontheffing nageleefd worden.

4.6. Water

Beleid/regelgeving

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022, Verbindend water. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei & Veluwe. De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Gemeentelijk rioleringsplan worden beschreven zijn:

- We streven naar een duurzame en gezonde stad
- We blijven gebruikt water hygiënisch verantwoord verwerken
- We houden schoon water schoon
- We hanteren de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- We gebruiken regenwater waar het valt
- We benutten de inrichting van de openbare ruimte
- We gebruiken water om de herkenbaarheid van woonmilieus te versterken

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceeleeigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden:

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

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen. Percelen die, gerekend vanaf de kadastrale perceelsgrens, op 40 m van de gemeentelijke riolering liggen zijn verplicht aan te sluiten. Percelen die op een grotere afstand liggen moeten een individuele zuiveringsvoorziening (IBA) aanleggen, die voldoet aan de wettelijke eisen vastgelegd in het Besluit lozing afvalwater huishoudens en de bijbehorende Regeling lozing afvalwater huishoudens. Op basis van doelmatigheid kan hier in bepaalde gevallen van afgeweken worden.

Situatie plangebied

Voor het wateraspect heeft de initiatiefnemer een notitie geschreven. Zie bijlage 'Notie waterparagraaf'.

Uit deze notitie blijkt dat het initiatief niet leidt tot negatieve gevolgen voor het aspect water. Hierbij is o.a. getoetst aan het huidig en toekomstig verhard oppervlak en bebouwing, de bestaande geohydrologische gesteldheid, het oppervlaktewater, het beleid, het vuilwater, het hemelwater en riolering.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.7. Bodem

Beleid/regelgeving

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

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. In de bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 19 juni

2018. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieu hygiënische kwaliteit is.

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

Situatie plangebied

Voor deze locatie is geen vrijstelling van toepassing, omdat de bodem verdacht is voor bodemverhardingen door toepassingen van asbest in de panden of daken en vanwege bijmengingen in de bodem bij erfverhardingen of andere bodemvoorzieningen.

Uit het in 2019 uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is gebleken dat op twee plaatsen sprake is van sterke verontreinigingen aan PCB en koper in de bovengrond. Er wordt geadviseerd om nader onderzoek uit voeren om na te gaan of sprake is van ernstige bodemverontreinigingen en saneringsmaatregelen moeten worden getroffen om de bodem geschikt te maken voor het nieuwe gebruik en bestemming en voor het bouwen van recreatiewoningen.

Uit het nadere bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging aan PCB en koper ter plaatse van een (voormalige) buitenrijbak van de manege. Dit is volgens het rapport veroorzaakt door restanten van gestripte stroomkabels die vroeger werden toegepast als 'bodemverbeteraar' in rijbakken. Het adviesbureau gaat uit van een bodemverontreiniging die voor 1987 is ontstaan. Dat is aannemelijk, want er is in 1981 een oprichtingsvergunning verleend (nr. 54). Er is daarom een saneringsplan opgesteld en bij de provincie is een melding op grond van de Wet bodembescherming ingediend. Na instemming met het saneringsplan en het behaalde resultaat van de sanering door de provincie, is de locatie formeel geschikt voor de nieuwe bestemming.

Er is verder sprake van een grondwal met asbestverdachte materialen waardoor ook de bodem verdacht is voor asbest. Hiernaar zal te zijner tijd nog onderzoek moeten worden gedaan na verwijdering van de grondwal.

4.8. Archeologie

Algemeen

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

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

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota uit 2012 is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede en de archeologische onderzoeken die in dit plangebied zijn uitgevoerd⁴.

Situatie plangebied

In het kader van de bestemmingsplanprocedure, om de archeologische waarde van het plangebied te bepalen, is er in eerste instantie een inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennende boringen uitgevoerd door een gekwalificeerd archeologisch bedrijf. Op basis van dit onderzoek werd duidelijk dat in de noordelijke zone van het plangebied de bodem niet meer intact. De bodem is verstoord tot in de oorspronkelijke bodem. In het midden en zuiden van het plangebied is de bodem grotendeels intact. In een deel van het plangebied is een A- en B-horizont aanwezig. Plaatselijk is sprake van lokale verstoringen.

In het midden en zuiden van het plangebied is vervolgens door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.

Hieruit bleek dat het terrein toch op grotere schaal verstoord was dan eerder gedacht. Vermoedelijk hebben er op het terrein grondverbeteringsactiviteiten plaatsgevonden door middel van het graven van lange voren. In de onverstoorde delen van het perceel zijn geen sporen of vondsten aangetroffen waarvan vermoed kan worden dat het om archeologische resten gaat.

Derhalve kan op grond van de in het plangebied uitgevoerde onderzoeken geconcludeerd worden dat in het plangebied geen sprake is van een behoudenswaardige archeologische vindplaats.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot uitbreiding van het bestaande recreatiepark. Op basis van de resultaten van de in het plangebied uitgevoerde archeologische onderzoeken is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling is derhalve niet noodzakelijk.

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).

4.9. Cultuurhistorie

Beleid/regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden in het plangebied worden meegewogen bij een afwijkingsbesluit in het kader van de Wro.

4.9.1. Cultuurhistorische waardenkaart (CHW)

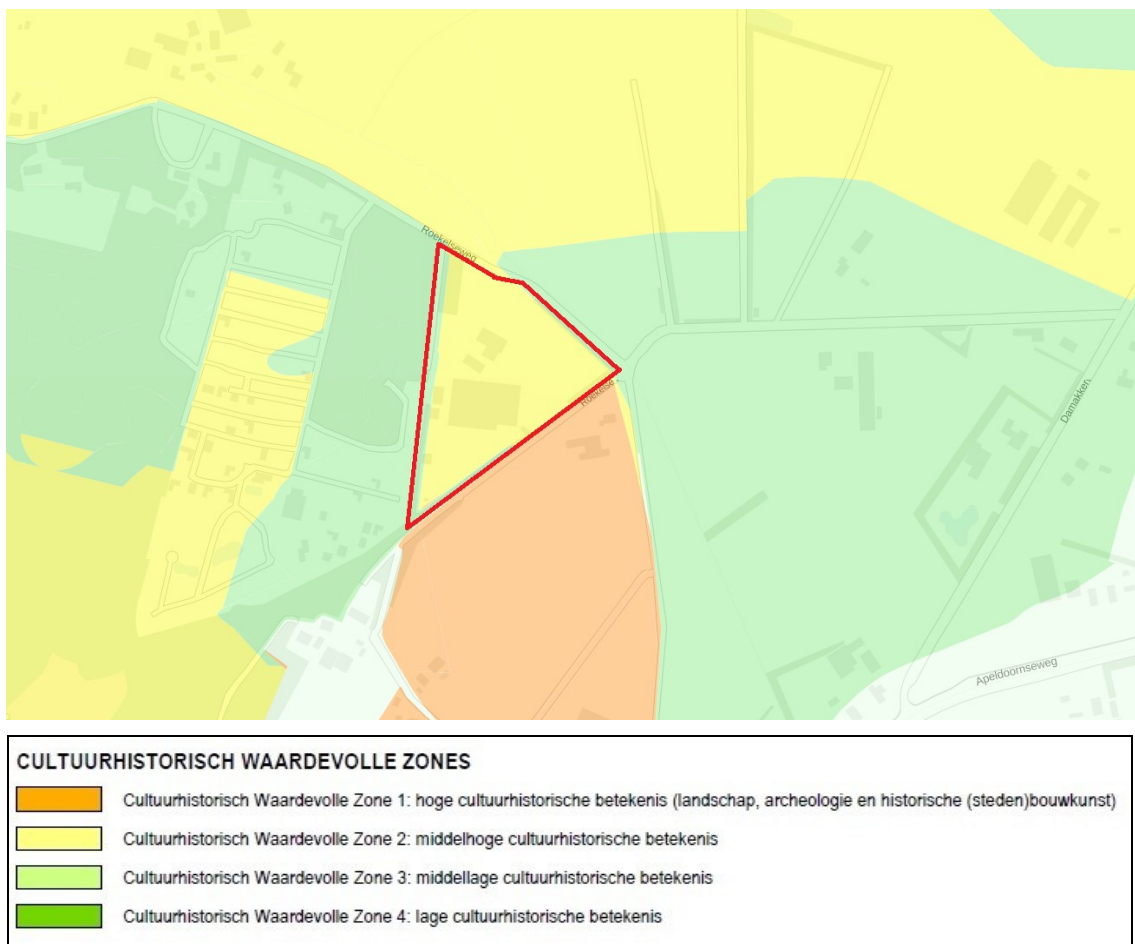
De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden. De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones.⁵

⁴ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neeffes, 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.

Roodenburg, F., 2019: Bureau voor Archeologie Rapport 814. Roekelseweg 54, Wekerom, gemeente Ede: een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase. Bureau voor Archeologie Rapport 814, Utrecht.

Schriftelijke mededeling resultaten proefsleuvenonderzoek Vestigia, dhr. J. Flamman, 29 september 2020. Rapportage proefsleuvenonderzoek is in voorbereiding.

⁵ Zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/kunst-en-cultuur/cultuurhistorische-waardenkaart/>.



Afbeelding: Ligging plangebied (rode lijnen) ten opzichte van de cultuurhistorische waardenkaart

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt grotendeels binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

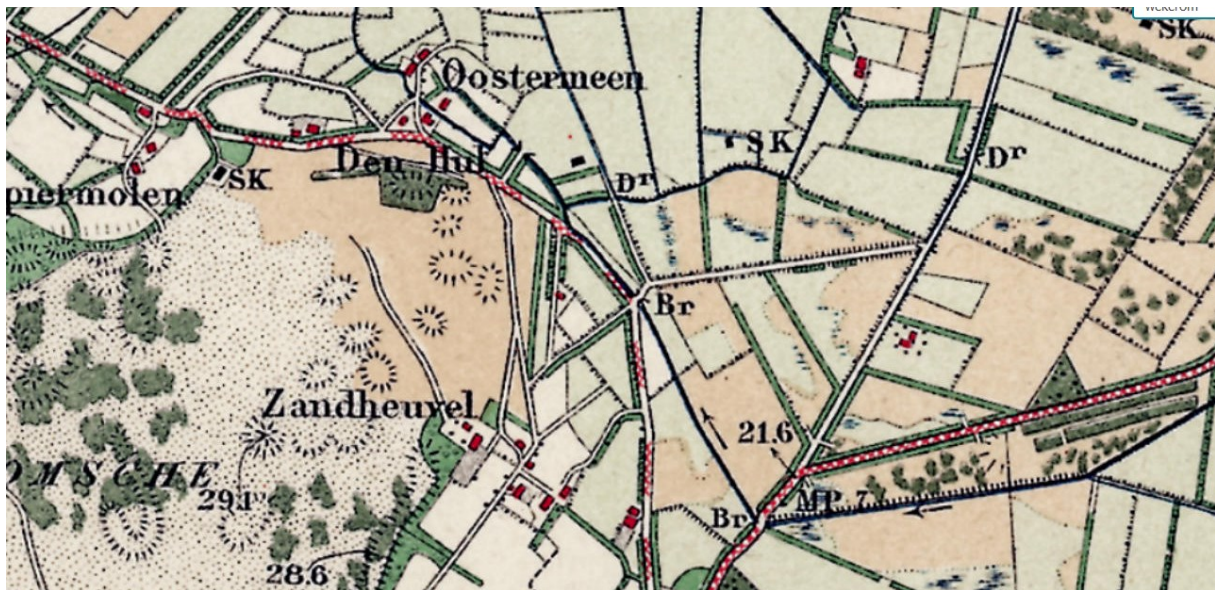
“De historische situatie in deze gebieden is nog redelijk gaaf en er is sprake van waarde op regionaal niveau. Er is een hoge mate van zeggingskracht. Interventies kunnen aangegrepen worden om cultuurhistorische waarden, daar waar mogelijk en nodig, verder te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij gewenst”.

Ten behoeve van het formuleren van cultuurhistorische randvoorwaarden, uitgangspunten en aanbevelingen omvat het volgende hoofdstuk een bondige historisch-ruimtelijke analyse.

Ontwikkelingsgeschiedenis

Aan het begin van de negentiende eeuw waren de gronden in het plangebied in gebruik als heidegrond. Op de plek van de eigen weg die thans vanaf de Roekelseweg naar het huidige agrarische erf loopt, lag omstreeks 1811 reeds een smalle strook dennenbos, die vermoedelijk dienst deed als fysieke scheiding tussen verschillende heidevelden. Uit kadastrale kaarten blijkt dat het agrarisch erf omstreeks 1860 werd gesticht. De hogere gronden aan de zuidzijde van het plangebied werden destijds ontgonnen als bouwland. Aan de noordzijde lagen nattere gronden die grensden aan de beek. Dit terrein werd in gebruik genomen als weiland. Langs de perceelranden stonden houtsingels.

Omstreeks 1900 werd een smalle strook heide ten westen van het agrarisch erf ontgonnen. In dat kader werd aan de oostzijde een nieuwe wal opgeworpen. Deze beplante wal diende vermoedelijk om het stuifzand vanuit het aangrenzende gebied in te vangen. Op luchtfoto's uit 1945 is de wal duidelijk herkenbaar. Vermoedelijk is de wal in de loop der tijd opgehoogd.

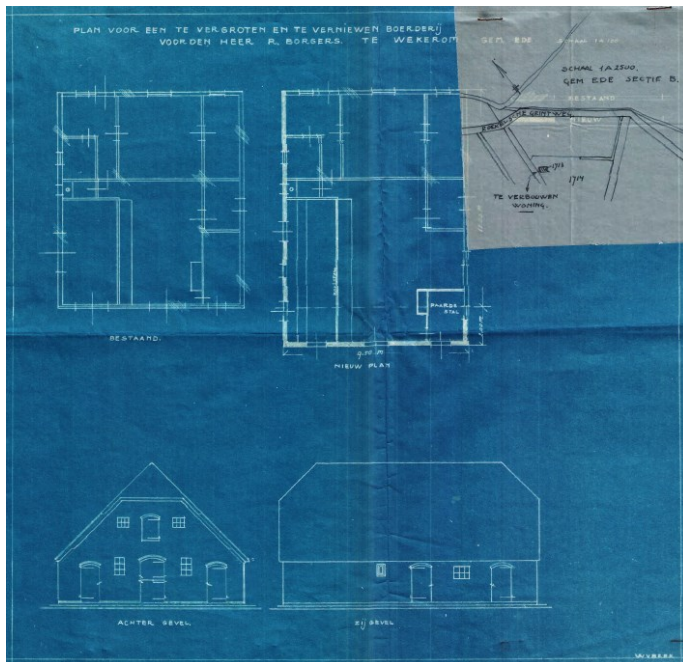


Topografische kaart 1914

De negentiende-eeuwse boerderij werd in 1940 vergroot en vernieuwd. Uit kadastrale kaarten blijkt dat deze boerderij in de jaren zeventig vervangen door nieuwbouw. Tevens werd in deze periode een grote manegehal op het terrein gebouwd. In 1988 werd op het erf een langeerhal ten behoeve van een paardenhouderij gerealiseerd.



Luchtfoto uit 1945 (bron: DotKadata). Het plangebied kenmerkt zich door een min of meer regelmatige indeling. De landschappelijke structuren hebben een recht beloop. Aan de westzijde is de wal herkenbaar die een scherpe fysieke scheiding vormt tussen de jonge heideontginning en het bos- en stuifzandgebied van het Wekeromse Zand.



Plan voor het vergroten en vernieuwen van de boerderij uit 1940 (bron: Bouwarchief Ede, identificatienummer 1940B0064)

Cultuurhistorische waarden

Landschapstype

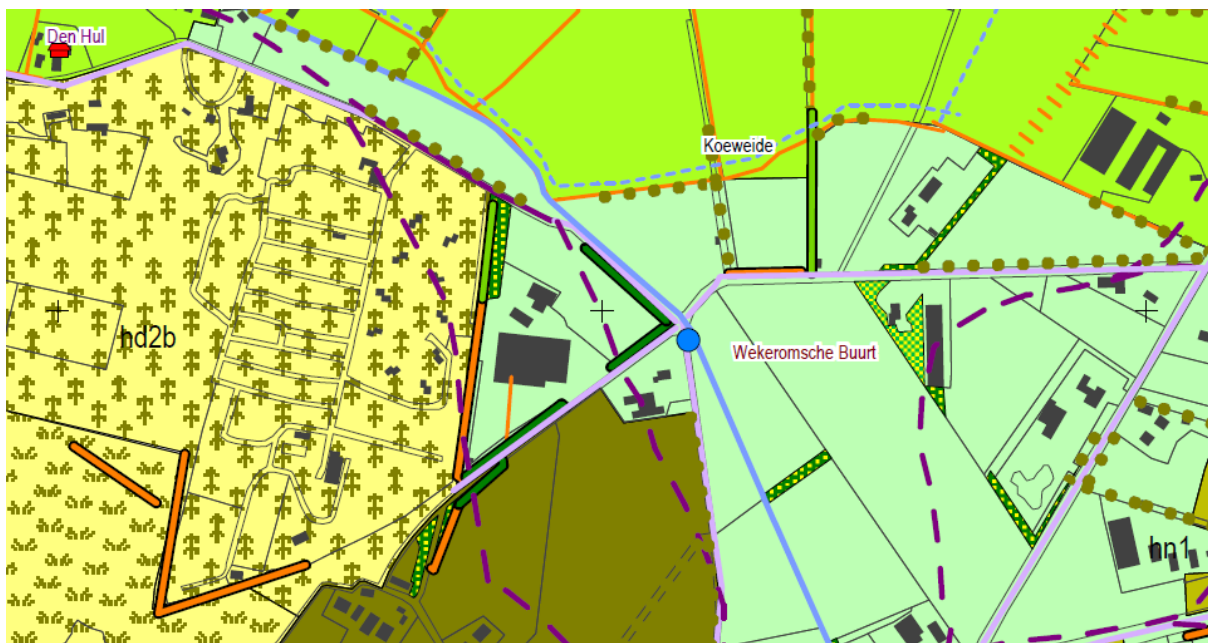
Het plangebied ligt op de overgang van de stuwwal naar een nattere beekdal. Ten westen van het plangebied ligt het Wekeromse Zand, een stuifzandgebied met spontaan bos. Aan de zuidzijde bevinden zich vochtige kampenontginningen, behorende bij het buurtschap Roekel. Ten noorden ligt een onregelmatig ingedeelde broekontginning. Het plangebied maakt onderdeel uit van een jonge vochtige heideontginning en kenmerkt zich door een min of meer regelmatige indeling.

Historisch-ruimtelijke structuren

Uit de deelkaart 'Cultuurlandschap en landschapselementen' blijkt dat langs de randen van het plangebied wallen liggen die dateren uit verschillende perioden

- wal te relateren aan topografie 1850 en 1900 (groene lijn);
- wal alleen te relateren aan topografie 1900 (licht groene lijn);
- wal niet te relateren aan topografie 1850 en 1900 (oranje lijn).

Aan de noordwestzijde ligt een oude bosstrook (groen met gele arcering). Aan de noord- en oostzijde van het plangebied liggen historische wegen (paarse en lichtpaarse lijnen). Ten zuiden van de manegehal is een historische kavelgrens herkenbaar (dunne oranje lijn). Ten noorden van het plangebied stroomt een beek.



Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen en in de omgeving van het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en waar mogelijk dan wel nodig worden versterkt.

Ten aanzien van het behoud van cultuurhistorische waarden geldt dat de bebouwing binnen het plangebied geen beschermde status heeft. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen sloop van deze bebouwing.

Een deel van de bestaande historisch-ruimtelijke structuren in het plangebied blijft gehandhaafd. Het gaat daarbij om de wallen die de oostelijke en noordelijke perceelsgrens markeren. Dit geldt eveneens voor de bosstrook met oude zomereiken aan de noordwestzijde van het plangebied.

Vanuit cultuurhistorisch perspectief heeft de verwijdering van de wal aan de westzijde niet de voorkeur. Dit landschapselement vormt een fysieke scheiding tussen de jonge heideontginning en het westelijk daarvan gelegen stuifzandgebied. Ondanks de geringe ouderdom (circa 1900) is sprake van een cultuurhistorisch waardevolle structuur, mede vanwege de historisch-ruimtelijke relatie met het naastgelegen agrarisch erf uit het midden van de negentiende eeuw. Ook wordt de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied minder afleesbaar door het verdwijnen van deze wal en het agrarisch erf.

Bij de uitbreiding van het recreatiepark worden kenmerken van omliggende landschapstypen als inspiratiebron opgepakt voor de landschappelijke inrichting. Op het terrein worden boskamers en agrarische erven geïntroduceerd. Dit leidt ertoe dat de herkenbaarheid van deze jonge heideontginning grotendeels verloren gaat. De min of meer regelmatige indeling van het terrein maakt plaats voor een organische inrichting. De landschappelijke openheid van de jonge heideontginning - die door de bouw van de manegehal in het verleden reeds was aangetast - is vooral aan de noordzijde van het plangebied leidend geweest voor de nieuwe inrichting. De zuidzijde krijgt een besloten karakter door de aanleg van boskamers. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft tot gevolg dat het landschappelijk contrast tussen het plangebied en het Wekeromse Zand vervaagt. Wel wordt met de tweedeling in het ontwerp op een logische wijze aangesloten op de karakteristieken van de aangrenzende gebieden. Ondanks het verlies van cultuurhistorische waarden wordt geconcludeerd dat de keuze om de landschapstypen als leidraad voor het ontwerp op te pakken vanuit cultuurhistorisch oogpunt positief wordt beoordeeld.

4.10. Landschap

Beleid

Voor het gebied is het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede' uit 2011 van kracht. Het beeldkwaliteitsplan richt zich op de vormgeving, situering en landschappelijke inpassing van gebouwen. Het beeldkwaliteitsplan heeft de status van welstandsnota voor het buitengebied. Bij de toetsing zal niet altijd toetsing aan alle beeldkwaliteitscriteria nodig zijn. Ontwikkelingen kunnen verschillen in de mate waarin er sprake is van verandering op het betreffende erf. Vervangende nieuwbouw op dezelfde plek is natuurlijk veel minder ingrijpend dan sloop van bedrijfsgebouwen en terugbouw van woningen. In het eerste geval kan bijvoorbeeld worden volstaan met toetsing aan de beeldkwaliteitscriteria op bebouwingsniveau. Bij de begeleiding van de bouwplannen door de gemeente zal worden aangegeven welke criteria van toepassing zijn. In bijzondere gevallen kunnen de beeldkwaliteitscriteria ontoereikend zijn. In zo'n geval kunnen de algemene welstandscriteria uit hoofdstuk 10 worden toegepast.

Voor dit specifieke plan wordt een apart beeldkwaliteitsplan vastgesteld dat inzicht geeft in de beoogde ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Het wordt gebruikt bij de toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand. Het is na vaststelling door de gemeenteraad een aanvullend onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota.

Situatie plangebied

Vakantiepark Berkenrhode en de toekomstige uitbreidingslocatie liggen aan de Roekelseweg, een buitenweg tussen buurtschap Roekel en het dorp Wekerom. Het ligt aan de rand van het natuurgebied van landgoed De Valouwe, dat deel uitmaakt van de Veluwe. Het huidige vakantiepark ligt hierdoor in een bosgebied, terwijl de uitbreidingslocatie grotendeels past bij het aangrenzende agrarisch landschap. De omgeving wordt eveneens gekenmerkt door enerzijds de besloten bosgebieden van de Veluwe en anderzijds halfopen landschappen met agrarische percelen en verspreid liggende boerenerven.

De uitbreiding van het vakantiepark Berkenrhode vraagt om een zorgvuldig landschapsplan vanwege de ligging op het snijvlak van drie landschapstypen, aan de rand van het bestaande park. De drie landschapstypen (karakteristieken van het bos-, heidelandschap en engen- of akkerlandschap) zijn de leidraad voor het ontwerp.

Aan de zuidzijde krijgt het park een bosachtig karakter, dat aansluit op het huidige park en de aangrenzende bossen. De recreatieverblijven krijgen een plek aan een bosrand, op open plekken in het bos ('boskamers') Hierdoor ontstaat er een contrast tussen de open boskamers en de besloten groenranden.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het halfopen agrarisch landschap. De karakteristieken van het engenlandschap komen tot uitdrukking in het ontwerp van het gedeelte met de (grotere) familie-recreatieverblijven. In deze landschappelijke zone worden de verblijven gegroepeerd rondom een drietal gemeenschappelijke erven. Deze erven bestaan uit een hoofdmassa, de boerderij, en twee ondergeschikte massa's, 'de schuren'. De erven krijgen ieder een toegangsweg. De erven maken deel uit van een landschappelijke zone met een meer open en agrarisch karakter, met erven aan de randen van de open akkers. De erven richten zich dan ook duidelijk naar de omgeving en zijn herkenbaar als agrarische ensembles, zodat tevens beperkt zicht naar het omliggend landschap mogelijk wordt.



Afbeelding: Landschappelijke inpassing met boerenerven en boskamers

Conclusie

Vanuit landschappelijk oogpunt is er sprake van een positieve ontwikkeling, mits de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd en in stand blijft. In het bestemmingsplan zal een planregel worden verbonden dat de bouwwerken pas ten behoeve van het project mogen worden gebruikt, nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Dit wordt ook wel een voorwaardelijke verplichting genoemd.

4.11. Verkeer en parkeren

Beleid/regelgeving

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

Situatie plangebied

Verkeersgeneratie

Het plangebied is verkeerskundig gelegen in het buitengebied van Wekerom. Het plan voorziet in een uitbreiding van verblijfsrecreatie ter vervanging van een manege. Hierdoor zal de verkeersgeneratie anders worden. Zowel een manege als een verblijfsrecreatiepark heeft een verkeersaantrekkende werking. Bij een manege gaat het naast auto's ook om vrachtauto's voor onder andere aanvoer van voer, afvoer van mest en aan- en afvoer van paarden.

In de 'Nota Parkeernormering gemeente Ede' zijn richtlijnen opgenomen voor het aantal benodigde parkeerplaatsen. Deze nota is afgeleid van de CROW-publicatie 317. In deze publicatie staan naast parkeernormen ook richtlijnen voor verkeersgeneratie. De CROW-publicatie 317 is inmiddels vervangen voor CROW-publicatie '381 Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen'.

Uitgangspunten manege

De verkeersgeneratie van oude situatie is bepaald aan de hand van de kencijfers zoals opgenomen in de publicatie CROW 381. De volgende normcijfers voor verkeersgeneratie zijn daar uit overgenomen:

- Manege: 4,0 per box/paard;
- Bij de normcijfers voor de manege is geen onderscheid gemaakt in soort verkeersbewegingen (personenauto of vrachtauto);
- Wonen: 7,8 - 8,6; gerekend is met 8;
- De manege had een vergunning voor 53 paarden;
- Voor de manege is daarnaast gerekend met verkeersbewegingen voor paarden die vanuit elders komen rijden op de manege. Per keer zijn dat 2 verkeersbewegingen. Gemiddeld komen er per week 30 paarden van elders om lessen te nemen. In de berekening is een gemiddelde per dag opgenomen.

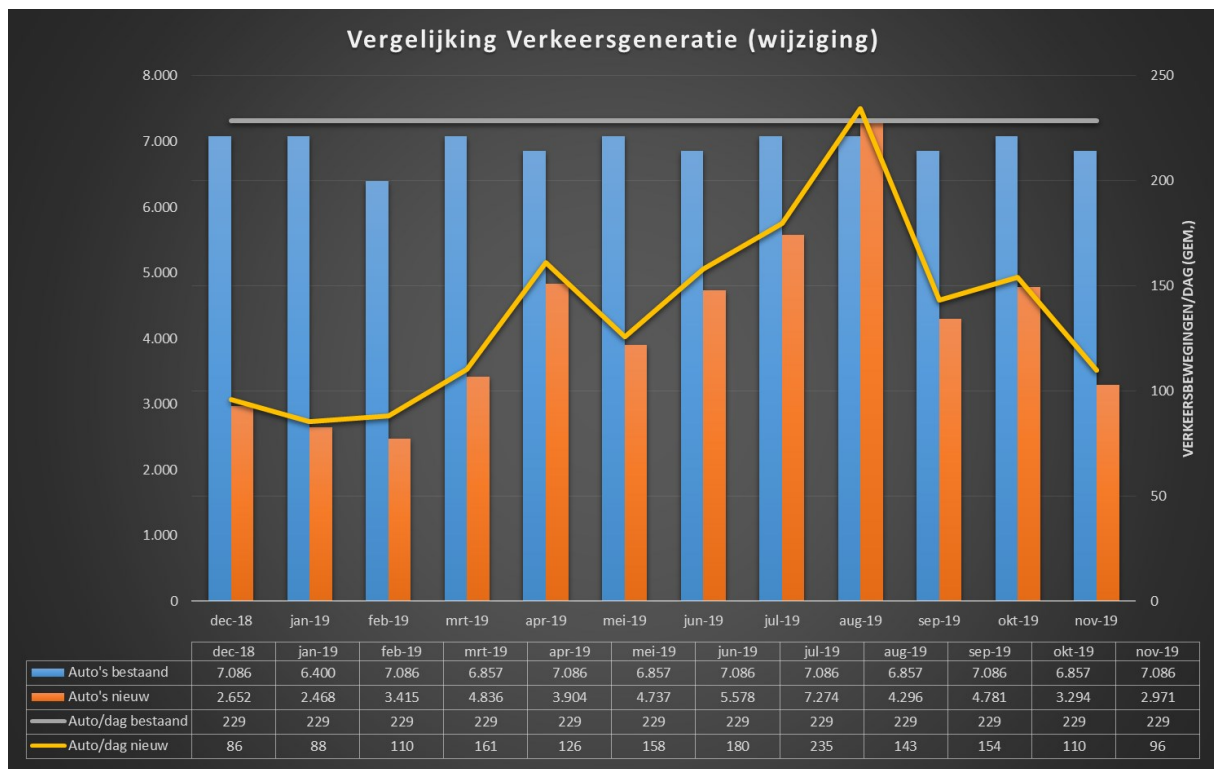
Uitgangspunten verblijfsrecreatie

De CROW-publicatie kent voor verblijfsrecreatie maar één normcijfer voor verkeersgeneratie. Hierbij is geen onderscheid gemaakt in grootte van een bungalow (bijvoorbeeld 2 of 10 persoons) en de seizoensafhankelijke bezetting. Om deze reden is hiervoor een maatwerkberekening opgesteld. Deze is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Voor het bepalen van het aantal verkeersbewegingen wordt uitgegaan van gemiddeld 2,5 personen per auto. Daarnaast wordt uitgegaan van gemiddeld 3 verkeersbewegingen per auto per dag;
- Als uitgangspunt voor de bezettingsgraad gedurende het seizoen worden de gemiddelde landelijke cijfers gehanteerd (bron: CBS).

In de volgende tabel en grafiek is een berekening opgenomen van de oude en nieuwe situatie. Hieruit blijkt dat de jaarlijkse verkeersgeneratie afneemt.

Indicatie bezetting		Huidige situatie (manage)		Nieuwe situatie (verbijfsrecreatie)				Saldo		
		Paarden vast	53	Type	Personen/ verblijf	Aantal verblijven	Aantal personen			
		Norm verkeer	4	RW	6	26	156			
		Verkeer	212	RW-groep	8	5	40			
		Paarden-derden	4,3	RW-groep	10	5	50			
		Norm verkeer	2	RW-groep	12	5	60			
		Verkeer	8,6	Totaal			306			
		Wonen	1	Personen/auto Verkeersbewegingen/auto						
		Norm verkeer	8							
		Verkeer	8							
		Verkeer totaal	229							
		Aantal	2,5	Aantal/dag	3					
Maand	Dagen	Verkeer		Bezetting %	Personen		Verkeer		Verkeer	
		Totaal	Gem./dag		Totaal	Gem/dag	Totaal	Gem./dag	Totaal	Gem./dag
jan-19	31	7.086	229	23,3	2.210	71	2.652	86	-4.433	-143
feb-19	28	6.400	229	24,0	2.056	73	2.468	88	-3.932	-140
mrt-19	31	7.086	229	30,0	2.846	92	3.415	110	-3.671	-118
apr-19	30	6.857	229	43,9	4.030	134	4.836	161	-2.021	-67
mei-19	31	7.086	229	34,3	3.254	105	3.904	126	-3.181	-103
jun-19	30	6.857	229	43,0	3.947	132	4.737	158	-2.120	-71
jul-19	31	7.086	229	49,0	4.648	150	5.578	180	-1.508	-49
aug-19	31	7.086	229	63,9	6.062	196	7.274	235	188	6
sep-19	30	6.857	229	39,0	3.580	119	4.296	143	-2.561	-85
okt-19	31	7.086	229	42,0	3.984	129	4.781	154	-2.305	-74
nov-19	30	6.857	229	29,9	2.745	91	3.294	110	-3.563	-119
dec-18	31	7.086	229	26,1	2.476	80	2.971	96	-4.115	-133
Totaal		83.429	229		41.838	115	50.206	138	-33.223	-91



Ontsluiting

In het ontwerp is voorzien in een nieuwe ontsluitingsstructuur voor het park, door aankomend en vertrekkend verkeer van elkaar te scheiden. Hierdoor verbetert de verkeersveiligheid op het park en ter plaatse van de in- en uitrit. De huidige ontsluiting wordt in de nieuwe situatie de entree van het park. Ter plaatse van de uitbreiding wordt een uitrit gerealiseerd voor vertrekkend verkeer.

Bij de herinrichting zal als volgt aandacht worden besteed aan verkeersveiligheid:

- De bestaande entree is heringericht. De witte muren zijn verwijderd. De beplanting wordt teruggesnoeid. Hierdoor zal de inrit duidelijker herkenbaar worden en is er beter zicht op en voor het doorgaand verkeer over de Roekelseweg.
- De nieuwe ontsluiting wordt direct naast de houtwal tussen het park en de manege gerealiseerd, zodat voldoende zicht is bij het oprijden.
- De verkeersveiligheid kan verder worden verbeterd door een goede aanduiding met borden van de in- en uitrit.
- Daarnaast zullen recreanten actief worden geïnformeerd over de ontsluiting, zoals via website, informatie bij boeking en bij de receptie, om zo remmend zoekverkeer zoveel mogelijk te voorkomen.

In de bijlage 'Notitie verkeersaansluitingen park Berkenrhode op Roekelseweg' is de verkeersveiligheid van beide aansluitingen onderzocht.

Voor beide aansluitingen geldt dat in één richting het zicht meer dan 100 meter bedraagt. In de andere richting is het zicht gelijk of groter aan de stopafstand van 65 meter. Meest kritieke is het zicht richting het noordwesten bij de bestaande aansluiting. Deze bedraagt circa 65 meter, deze wordt beperkt door de aanwezige begroeiing en het gegeven dat de weg in een bocht ligt. Indien de begroeiing niet goed onderhouden wordt kan de zichtafstand nog verder afnemen. Bij goed onderhoud van het groen aan beide zijden kan de bestaande aansluiting goed functioneren.

Kortom, het veilig en doelmatig gebruik van de Roekelseweg verandert niet door de uitbreiding van het recreatiepark.

Parkeren

Het project moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op basis van de 'Nota Parkeernormering gemeente Ede'. In de bestaande situatie is sprake van een manege waar 53 paarden mogen worden

gehouden. Op basis van de 'Nota Parkeernormering gemeente Ede' geldt voor een manege in het buitengebied een parkeernorm van 0,4 parkeerplaatsen per paardenbox. Hierdoor dient in de bestaande situatie sprake te zijn van 22 parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie is sprake van 26 recreatiewoningen en 15 familiewoningen. Op basis van de 'Nota Parkeernormering gemeente Ede' geldt dat bij een recreatiebungalow in het buitengebied 2.1 parkeerplaatsen per bungalow gerealiseerd dienen te worden. Er wordt in de nota geen differentiatie gemaakt naar grootte van een bungalow, bijvoorbeeld een 4, 6, 8, 10, 20 persoons bungalow. De grootte van een bungalow heeft direct invloed op de parkeerbehoefte. Daarnaast geldt dat de bungalows nooit allemaal volledig bezet zijn (bijvoorbeeld 4 bedden in plaats van 6 bedden bezet). Op basis hiervan wordt de volgende normering gesteld.

- Aantal parkeerplaatsen per recreatiewoning (6 P): 2
- Aantal parkeerplaatsen familiewoningen: 1 parkeerplaats per 3 slaapplekken

De parkeerbehoefte is hiermee als volgt:

Betreft	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Recreatiewoning 6P	26	2	52
Groepsaccommodatie, gem. 10 P	15	10/3	50
Totaal			102

In de uitwerking van het plan zijn 102 parkeerplaatsen opgenomen. Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Hierdoor ontstaat er geen onevenredige toename van de parkeerdruk op de openbare ruimte.

Conclusie

Het plan zorgt niet voor een toenemende verkeer- en parkeerdruk op de omgeving. Daarmee zorgt het aspect verkeer en parkeren niet voor belemmeringen voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4.12. Geluid (wegverkeerslawaai / Wet geluidhinder)

Beleid/regelgeving

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

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

- indien middels een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een gezoneerd industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien middels een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien een reconstructie/wijziging aan een bestaande gemeentelijke of provinciale weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit) wordt doorgevoerd.

In bovenstaande gevallen geldt voor nieuwe situaties in de zone van een weg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen (indien bron- en overdrachtsmaatregelen tekort schieten) gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. Hier staat dan tegenover dat de geluidsisolatie van de betreffende woning onderzocht en, indien sprake is van overschrijding van de norm voor het binnenniveau in de woning, verbeterd dient te worden. De maximale ontheffingswaarde

ter plaatse van bestaande woningen bedraagt bij de aanleg van een nieuwe weg 63 dB in stedelijk gebied en 58 dB in buitenstedelijk gebied. In het geval van een reconstructie van een weg geldt een maximale ontheffingswaarde van 68 dB. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied in de zone van een bestaande weg bedraagt 53 dB.

Beschouwing plansituatie

Op deze locatie wordt geen geluidsgevoelige bestemming toegevoegd, omdat recreatiewoningen niet zijn aan te merken als geluidsgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder. Recreatiewoningen genieten weliswaar geen bescherming ingevolge de Wet geluidhinder, maar dit betekent niet dat de recreatiewoningen in het geheel geen bescherming tegen geluidhinder toekomt. Gezien het feit dat de toegekende bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" onder andere nachtverblijf toestaat, is sprake van een situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven in de recreatiewoningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening komt daarom aan de recreatiewoningen een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder toe.⁶

De Roekelseweg is een weg met een maximumsnelheid van 60 km/u. Vanwege de lage verkeersintensiteiten voldoet de geluidsbelasting aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeerslawaaï geen belemmering vormt voor dit plan.

4.13. Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

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

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

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

Situatie plangebied

In de nieuwe situatie is sprake van 26 recreatiewoningen en 15 familiewoningen. Recreatiewoningen zijn op het gebied van luchtkwaliteit vergelijkbaar met reguliere woningen. Aangezien er slechts 41 extra wooneenheden worden gerealiseerd, kan gesteld worden dat er sprake is van een NIBM-bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (artikel 4 Besluit NIBM jo. artikel 4, lid 1 en voorschrift 3A.2 uit bijlage 3A Regeling NIBM). De grens ligt namelijk op 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en op 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Hiermee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van het project.

⁶ ABRvS 29 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV7286.

Verder is op grond van de NIBM-tool een ontwikkeling 'in betekende mate' bij een toename van het aantal verkeersbewegingen met ruim 1.000 per dag (met 5% aandeel vrachtverkeer). De voorgenomen ontwikkeling blijft ruim onder deze norm. De verkeersbewegingen die de ontwikkeling met zich mee brengt, zijn alleen tijdens de aanlegfase merkbaar. In deze fase zal er tijdelijk sprake zijn van een grotere toename van verkeersbewegingen. Nadat de bouw van het park is afgerond daalt het aantal verkeersbewegingen weer naar de oude situatie. Zelfs tijdens de bouwperiode zal het aantal verkeersbewegingen ruimschoots onder de 1.000 per dag blijven. Daardoor is het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit zeer beperkt en dus 'niet in betekende mate'.

Aan de hand van de monitoringstool die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort is een toetsing van de luchtkwaliteit gedaan voor de jaren 2020 en 2030, beoordeeld op de meest nabij de weg gelegen rekenpunten (i.c. de Apeldoornseweg en de Otterloseweg). In de onderstaande tabel zijn de resultaten van de toetsing weergegeven. Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden niet worden overschreden en dus er geen belemmeringen zijn voor dit aspect, er is voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat.

	2020	2030
NO ₂ -concentratie	< 35 µg/m ³	< 35 µg/m ³
PM _{2.5} -concentratie	< 20 µg/m ³	< 20 µg/m ³
PM ₁₀ -concentratie	< 35 µg/m ³	< 35 µg/m ³
PM ₁₀ overschrijdingsdagen	< 35 dagen	< 35 dagen

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor dit plan.

4.14. Externe veiligheid

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.

Wet- en regelgeving

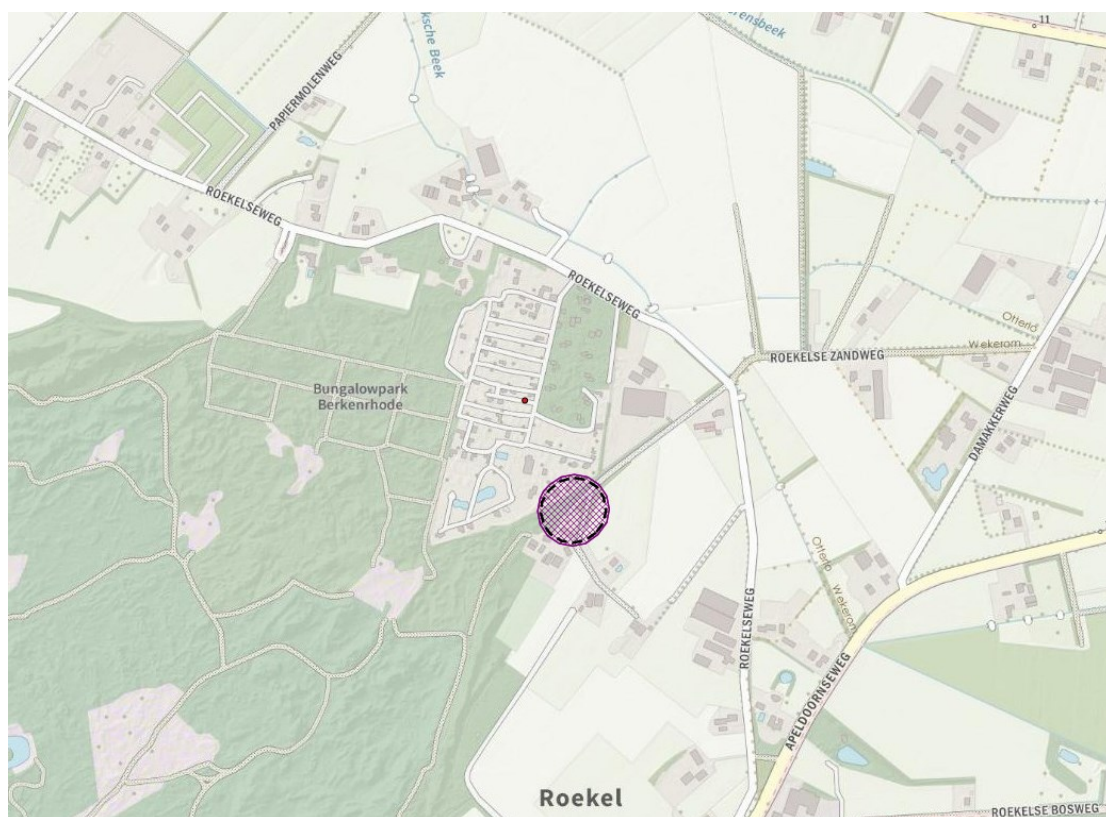
Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

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.

Situatie plangebied

Om in beeld te brengen of er in het plangebied of in de nabijheid daarvan risicobronnen aanwezig zijn, is de provinciale risicokaart geraadpleegd (zie onderstaande figuur). Er zijn geen risicovolle activiteiten in de omgeving die van invloed zijn op het plangebied. Zo ligt het plangebied buiten de externe veiligheidscontour van de propaangastank van recreatiepark Berkenrhode.

Er zijn dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plan in het kader van het Bevi, Bevt en Bevb. Daarnaast zal door onderhavig plan geen risicovolle functie worden toegelaten die, in het kader van het Bevi, Bevt en Bevb, van invloed zijn op gevoelige functies in de omgeving van het plangebied.



Bestemmingsplan Wekerom, uitbreiding recreatiepark Berkenrhode

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.15. Brandveiligheid

Beleid/regelgeving

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

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

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

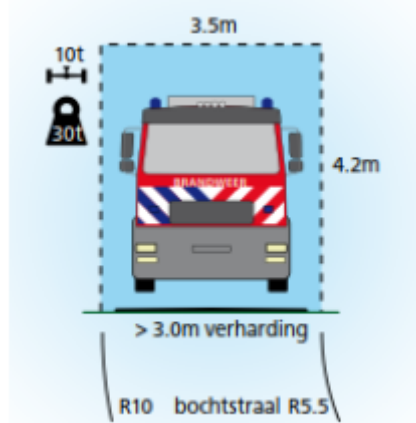
Tevens worden er eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is. De opkomsttijden zijn gesteld in de Wet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

Beschouwing plansituatie

Het plan is door de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) beoordeeld aan de hand van de voorwaarden in de Wet Veiligheidsregio's van oktober 2010 en het daarbij behorende Besluit Veiligheidsregio's en de voorwaarden in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland van november 2012. Het plan is niet getoetst aan het Bouwbesluit.

Bereikbaarheid

Voor wat betreft de bereikbaarheid van het terrein zijn de volgende specifieke kenmerken voor brandweervoertuigen van toepassing:



De bestaande hoofdweg op het terrein en de doortrekking daarvan voldoen aan deze voorwaarden. Aan het einde van het doodlopende deel van de hoofdweg is rekening gehouden met een keermogelijkheid voor een brandweervoertuig. Op onderstaande tekening is aangegeven waar de brandweer kan keren (voor het laatste erf, achteruit de daar aanwezige boskamer in). Hierbij zijn de beschikbare bochtstralen aangegeven. Deze voldoen aan de gestelde richtlijnen. De ondergrond zal daarbij zodanig worden verhard dat voldaan wordt aan de minimale draagkracht.



Afbeelding: Keermogelijkheid voor een brandweervoertuig + toegang voor hulpdiensten in het rood weergegeven.

Opkomsttijd

In de Wet veiligheidsregio's worden eisen gesteld aan de opkomsttijden van de brandweer. Deze zijn als norm vastgelegd in het bijbehorende Besluit. De opkomsttijd is de totale tijd die verstrijkt vanaf het moment dat de brandweer gealarmeerd wordt tot het moment dat de brandweer bij het betreffende adres arriveert. De maximale opkomsttijd is gerelateerd aan de gebruiksfunctie.

De opkomstnorm voor een overige gebruiksfunctie is maximaal 10 minuten. De werkelijke opkomsttijd voor Roekelseweg 54 Wekerom bedraagt ca. 9 minuten. De opkomsttijd van de brandweer valt in dit geval binnen de norm zoals die in het Besluit veiligheidsregio's is vastgelegd. Daarom zijn er geen aanvullende voorwaarden noodzakelijk. In geval van brand is het belangrijk dat de aanwezigen in de betreffende woning tijdig gewaarschuwd worden en zich in veiligheid kunnen brengen.

Bluswatervoorziening

Voor een adequate brandbestrijding dient de brandweer tijdig over voldoende bluswater te kunnen beschikken. Uitgangspunten hierbij zijn dat een brandweervoertuig zich op maximaal 40 meter vanaf de hoofdingang van een pand kan opstellen. Vervolgens dient de brandweer binnen een afstand van maximaal 100 meter vanaf de opstelplaats over een primaire bluswatervoorziening (brandkraan) met een capaciteit van minimaal 30 m3 per uur te kunnen beschikken.

Op het terrein van vakantiepark Berkenrhode bevinden zich een tweetal ondergrondse brandkranen. Daarnaast ligt er nabij de kruising Roekelseweg en de Roekelsezandweg een ondergrondse brandkraan die gebruikt kan worden. Op de kruispunt Roekelseweg- Roekelsezandweg is een toegang aangegeven voor hulpdiensten (looproute). De brandweer kan het terrein hier betreden. De genoemde brandkranen voldoen (deels) niet aan de afstandseisen. Voor wat betreft de minimale capaciteit van 30 m3/uur wordt naar verwachting wel voldaan. De primaire bluswatervoorziening voldoet daarmee deels aan de voorwaarden zoals opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Doordat een toegangsmogelijkheid voor de brandweer ter

hoogte van de kruising Roekelseweg en de Roekelsezandweg wordt gerealiseerd, ziet de brandweer geen reden tot het stellen van nadere eisen.

Omgeving

Het plan bevindt zich aan de rand van een natuurgebied met een natuurbrandrisico. Om het natuurbrandrisico zoveel mogelijk te beperken is bij de nieuwe aanplant van het groen zoveel mogelijk minder brandbare vegetatie toegepast. De beplantingsvisie gaat hierbij uit van inheemse soorten, zoals loofbomen.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het realiseren van het voorliggende project voor wat betreft het aspect brandveiligheid.

4.16. Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

Beleid/regelgeving

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

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

De magneetveldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken.

Ook dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld. De gemeentelijk brandweer dient te adviseren over de blus(on)mogelijkheden nabij de hoogspanningslijn. Tenslotte zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn. Een bouwplan binnen de zakelijk rechtstrook (toetsingszone netbeheerder) van de lijn dient ter toetsing voorgelegd te worden aan de netbeheerder (TenneT voor 150 kV lijnen en Liander voor 50 kV lijnen).

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (bovengrondse) hoogspanningsleidingen aanwezig. In het plangebied bevindt zich een gemeentelijk drukriool. Aan de randen bevindt zich een C-watgang. Voor de onderbouwing wordt hierbij verwezen naar paragraaf 4.6. Ten behoeve van

ontwikkelingen in het plangebied zal een KLIC-melding moeten worden ingediend voor aanvraag van de werkzaamheden.

Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen, kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1. Kostenverhaal

Exploitatieplan

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bij een bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld indien er sprake is van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (zie artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening). Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant etc.) verhalen op de initiatiefnemer. Het onderhavige project betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1, onder b van het Besluit ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een exploitatieplan is echter niet noodzakelijk, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, fasering niet nodig is en het stellen van eisen niet noodzakelijk is (artikel 6.12, lid 2 Wro). Er wordt namelijk een anterieure overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.24 Wro.

Anterieure overeenkomst

Vanwege het feit dat het onderhavige bestemmingsplan invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving, kan er eventueel schade op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening ontstaan. Dit wordt ook wel planschade genoemd. Met de aanvrager van de omgevingsvergunning wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin staat dat dergelijke planschade geheel voor zijn rekening komt.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. Voor de gemeente zijn geen kosten te verwachten. Wel verzorgt de gemeente de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente verzekerd via de legesverordening en een anterieure overeenkomst.

5.2. Financiële haalbaarheid

Het plan voorziet in de uitbreiding van een bestaand recreatiepark met 26 recreatiewoningen en 15 groepsaccommodaties. De uitbreiding heeft een oppervlakte van ca. 2,6 hectare. De gronden zijn reeds in eigendom van de aanvrager.

Om de financiële haalbaarheid aan te tonen, heeft de initiatiefnemer een parkplan opgesteld. Dit parkplan is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Uit dit parkplan blijkt dat het aannemelijk is dat het project zal worden gerealiseerd.

Kortom, het plan is financieel haalbaar.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

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

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

6.2. Bestemmingsplanregels

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

Inleidende bepalingen

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

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

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

Voor de verblijfsrecreatieve mogelijkheden is in aansluiting op het Besluit omgevingsrecht uitgegaan van het hoofdbegrip 'recreatief nachtverblijf'. Hieronder wordt in dit bestemmingsplan verstaan: een onderkomen dat is bedoeld voor recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden door personen die elders hun hoofdverblijf hebben. Hieronder wordt o.a. verstaan: een bed & breakfast, een groepsaccommodatie, een hotel, een kampeermiddel, een recreatieve paalwoning, een recreatiewoning type 1, een recreatiewoning type 2 en een tenthuisje.

Voor familiehuisjes, familiewoningen of groepsverblijven is uitgegaan van het begrip 'groepsaccommodatie'. Dit begrip is bekend in het normale spraakgebruik en is zowel geschikt voor families als voor vriendengroepen.

Voor de reguliere vakantiehuisjes en tweede huisjes is in aansluiting op het normale spraakgebruik gekozen voor het begrip 'recreatiewoning'. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen recreatiewoningen type 1 en recreatiewoningen type 2. Recreatiewoningen type 1 zijn uitdrukkelijk bedoeld voor wisselende recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden en bedrijfsmatige exploitatie. Bij deze vorm van verblijfsrecreatie maken veel verschillende mensen - verspreid over het gehele jaar - gebruik van de recreatiewoning. Dit zorgt voor een toeristisch-recreatieve impuls. De bedrijfsmatige exploitatie zorgt ervoor dat permanente bewoning en het gebruik als tweede woning worden tegengegaan. Dit geldt zowel voor de korte als voor de lange termijn, waardoor toekomstbestendige bedrijven en duurzame verblijfsrecreatie worden gewaarborgd. Daarnaast wordt door de bedrijfsmatige exploitatie bereikt dat de recreatiewoningen beschikbaar blijven voor de verhuurmarkt. Daarbij is van belang dat er een bepaalde continuïteit in de verhuur van de recreatiewoningen gewaarborgd is.

Bij recreatiewoningen type 2 hoeft het recreatief gebruik niet plaats te vinden door wisselende personen. Het is hierbij dus toegestaan om de recreatiewoning voor recreatief gebruik als tweede woning te gebruiken tijdens een gedeelte van het jaar. Een groot gedeelte van het jaar is de recreatiewoning dus onbewoond als sprake is van een tweede woning. Bedrijfsmatige exploitatie is in principe wenselijk, maar niet verplicht. Het voorschrijven van bedrijfsmatige exploitatie verschilt per locatie. Hierbij moet o.a. rekening worden gehouden met bestaande rechten, het toeristisch-recreatief perspectief en een eventueel aanwezig bedrijfsplan.

Voor de verhuurbaarheid en aanbod in diversiteit van verschillende accommodaties is het gewenst om soms ook afwijkende bouwvormen toe te staan. Sommige vakantiegangers zijn op zoek naar beleving en sfeer. Een voorbeeld hiervan is de paalwoning. Paalwoningen hebben een positief effect op het toeristisch-recreatief aanbod en de bedrijfsmatige exploitatie. Om die reden worden recreatieve paalwoningen alleen toegestaan als bijzondere bouwvorm van een recreatiewoning type 1.

Een kampeerterrein wordt gevormd door kampeermiddelen en tenthuisjes. Hoewel kampeermiddelen geen bouwwerken zijn en tenthuisjes dat wel zijn, zijn ze qua ruimtelijke uitstraling en toeristische beleving vergelijkbaar. Om die reden zijn kampeermiddelen en tenthuisjes toegestaan op een kampeerterrein.

Overigens voorziet het onderhavige bestemmingsplan alleen in de mogelijkheid om groepsaccommodaties en recreatiewoningen type 1 te realiseren. Hierbij geldt dat de recreatiewoning type 1 tevens als recreatieve paalwoning mag worden gebouwd.

Wijze van meten (artikel 2)

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

Bestemmingsbepalingen

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

Groen

Deze bestemming is gegeven aan de groenstrook in het noordwesten van het plangebied. Binnen de bestemming 'Groen' zijn alleen groenvoorzieningen en bermen toegestaan. Er is geen bebouwing toegestaan.

Natuur

Deze bestemming is toegekend aan de gronden die zijn aangewezen als Gelders Natuurnetwerk. Deze gronden zijn in het zuidwesten van het plangebied gelegen. Binnen de bestemming 'Natuur' zijn diverse vormen van natuur, zoals grasland, bos en mengvormen mogelijk. Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor diverse werkzaamheden, die niet het normale onderhoud betreffen. Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken worden gerealiseerd, anders dan beperkte bebouwing voor natuurbeheer.

Recreatie - Verblijfsrecreatie

Deze bestemming is toegekend aan gronden die een verblijfsrecreatieve functie hebben. Binnen deze bestemming is het mogelijk om recreatieve nachtverblijven te realiseren. Het gaat daarbij om groepsaccommodaties (familiewoningen) en recreatiewoningen type 1. De recreatiewoning type 1 mag hierbij tevens als recreatieve paalwoning worden gebouwd.

Verder geldt dat de recreatieve nachtverblijven in het zuidelijke gedeelte van het plangebied worden gerealiseerd in een bosachtige setting ('boswoningen'). Dit wordt geborgd door de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bos'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van het bos.

De groepsaccommodaties in het noordelijke gedeelte van het plangebied worden gerealiseerd in een agrarische open setting ('boerenerven'). Dit wordt geborgd door de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - agrarisch open'. Deze gronden zijn mede bestemd voor een kinderboerderij ten behoeve van de recreatiefunctie en voor het behoud, versterking en ontwikkeling van het halfopen landschap.

Bijgebouwen zijn niet toegestaan bij een recreatiewoning type 1 en groepsaccommodatie, met uitzondering van een buitensauna. Het uitgangspunt is dat voor het stallen van fietsen en het opslaan van spullen in principe gebruik wordt gemaakt van de centrale voorzieningen. Het gaat hier namelijk om de uitbreiding van een recreatiepark met recreatieve nachtverblijven die voor wisselende verhuur worden gebruikt. Er bestaat daarom geen directe noodzaak voor het bouwen van bergingen of

garages. Bovendien kunnen bergingen en garages permanente bewoning aantrekkelijker maken. Dat is ongewenst. Daarnaast zou het toestaan van bijgebouwen leiden tot extra verstening in een groene omgeving.

Een uitzondering wordt gemaakt voor buitensauna's. Buitensauna's bij groepsaccommodaties en recreatiewoningen type 1 bieden iets extra's aan luxe en comfort en hebben daardoor een positief effect op het toeristisch-recreatief aanbod en de bedrijfsmatige exploitatie. Daarnaast werken ze permanente bewoning niet direct in de hand. Verder geldt dat een jacuzzi ook is toegestaan als bouwwerk, geen gebouw zijnde.

6.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

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

Ondergronds bouwen

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

Algemene afwijkingsregels

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

6.4. Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

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

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: 'Wekerom, uitbreiding recreatiepark Berkenrhode'.

7. Handhaving

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

7.1. Handhaving in 3 fasen

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

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

7.2. Handhavingprocedure

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

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

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

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1. Inleiding

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

8.2. Vooroverleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Als gevolg daarvan is een concept toegestuurd naar onze vaste vooroverlegpartners. De provincie heeft als enige instantie opmerkingen geplaatst. De opmerkingen hebben betrekking op de onderbouwing voor GNN en GO die in de ogen van de provincie onvoldoende is. De provincie is echter voornemens om GNN en GO te verwijderen ter plaatse van het plangebied. Voordat het bestemmingsplan definitief kan worden vastgesteld, dienen GNN en GO ter plaatse van het plangebied te zijn verwijderd in de Omgevingsverordening Gelderland.

8.3. Omgevingsdialoog

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

De initiatiefnemer van het plan heeft omwonenden en andere belanghebbenden zorgvuldig geïnformeerd over het plan. Ook is, waar mogelijk, rekening gehouden met de wensen van omwonenden en andere belanghebbenden. Een samenvatting van het omgevingsproces is weergegeven in de bijlage 'Omgevingsdialoog'. Dit document is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

De uitkomsten van de omgevingsdialoog heeft de gemeente betrokken bij de beoordeling van het plan.

8.4. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode krijgt een ieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. De zienswijzen worden beoordeeld en geven mogelijk aanleiding het ontwerpplan aan te passen. Het al dan niet gewijzigde bestemmingsplan en de reactie op de ingediende zienswijzen worden ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Dit gebeurt, tenzij er bijzondere omstandigheden zijn, maximaal 12 weken na het einde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

9. Bijlagen

1. Landschappelijk inpassingsplan
2. Toetsing Kernkwaliteiten Nationaal Landschap
3. Beeldkwaliteitsplan Berkenrhode
4. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
5. Vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit
6. Ecologische Quick Scan Flora en Fauna
7. Activiteitenplan
8. Onderzoek stikstofdepositie
9. Notitie waterparagraaf
10. Asbestinventarisatierapport
11. Verkennend (asbest in) bodemonderzoek
12. Nader bodemonderzoek
13. Saneringsplan en melding Wet bodembescherming
14. Archeologisch inventariserend veldonderzoek
15. Archeologisch proefsleuvenonderzoek
16. Notitie verkeersaansluitingen park Berkenrhode op Roekelseweg
17. Omgevingsdialoog
18. Parkplan