

Toelichting



Bestemmingsplan Lunteren, Boslaan 123

Augustus 2021
Versie: Vastgesteld
NL.IMRO.0228.BP2020VELU0004-0301

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing	4
1.3. Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2. HET PLAN	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Nieuwe situatie	8
3. BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	20
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Milieueffectrapportage	23
4.3 Milieuzonering	23
4.4 Ecologie/natuur	24
4.5 Water	25
4.6 Bodem	27
4.7 Archeologie	27
4.8 Cultuurhistorie	29
4.9 Verkeer en parkeren	31
4.10 Geluid (Wegverkeerslawaai/Wet geluidhinder)	32
4.11 Luchtkwaliteit	33
4.12 Externe veiligheid	34
4.13 Brandveiligheid	34

4.14 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen	35
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
5.1 Kostenverhaal.....	37
5.2 Financiële haalbaarheid	37
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	38
6.1 Inleiding	38
6.2 Inleidende bepalingen	38
6.3 Bestemmingsbepalingen	38
6.4 Algemene regels.....	38
6.5 Overgangs- en slotbepalingen	39
7. HANDHAVING	40
7.1 Handhaving in 3 fasen.....	40
7.2 Handhavingsprocedure	40
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41
8.1 Vooroverleg	41
8.2 Omgevingsdialoog.....	41
8.3 Zienswijzen.....	41
BIJLAGEN	42

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

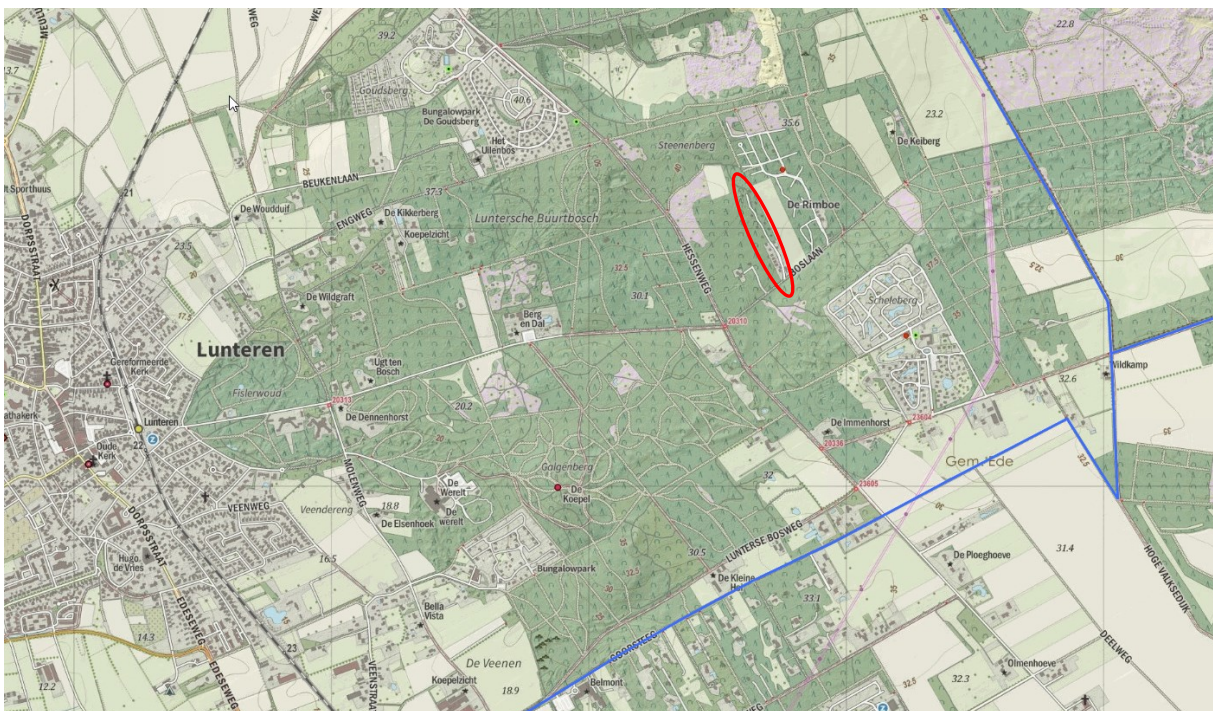
Op de locatie Boslaan 123 in Lunteren was het recreatiepark 'De Droomwens' gevestigd. De recreatieve verhuur van de bungalows/recreatiewoningen kwam de afgelopen jaren steeds meer onder druk te staan. Het park bleek niet in staat aan te haken op de veranderende markt, waarbij een verschuiving optrad naar meer wisselende vakanties in combinatie met een groeiende behoefte aan kwaliteit en luxe. Ook bleek het park te weinig onderscheidend te zijn, voor bijvoorbeeld de rustzoekers die een recreatiewoning in een natuurlijke rustige omgeving wensen. De afgelopen jaren werden de recreatiewoningen dan ook steeds meer aan de toeristische verhuur onttrokken en werden deze aangeboden voor huisvesting van arbeidsmigranten.

De voormalige eigenaren hebben het park geruime tijd in de verkoop gehad. Vanuit parkregie Vitale Vakantieparken is contact onderhouden met de eigenaren. Uiteindelijk is het park begin 2020 verkocht. De nieuwe eigenaar, Avodah Leef met Zorg, wenst op het perceel een woon-zorg concept voor mensen met een beperking te realiseren. Het betreft hier een particulier initiatief dat een samenwerking is aangegaan met Zorggroep 'S Heerenloo.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Naast het mogelijk maken van het woon-zorg concept, wordt hiermee tevens beoogd de locatie een kwaliteitsimpuls te geven. Een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing is op de locatie vereist gezien de ligging op de Veluwe, binnen de Groene Ontwikkelingszone en in de overgang naar het omliggende boslandschap. Voor de beoogde herontwikkeling is daarom in overleg met de gemeente Ede een (landschappelijk) inrichtingsplan gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied bestaat uit het huidige bungalowpark en is gelegen in het buitengebied ten oosten van Lunteren. Aan drie zijden wordt het plangebied begrensd door bos, behorend bij Natura 2000 gebied Veluwe. Het park heeft een oppervlakte van ca. 1,88 hectare.



Afbeelding 1.1: Indicatieve ligging plangebied

In de huidige situatie bevinden zich 19 vrijstaande recreatiewoningen, een dienstwoning en een tweetal bijgebouwen op het park. Op het park zijn geen centrale voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een

zwembad of een horecagelegenheid, aanwezig. De recreatiewoningen bevinden zich verspreid over het plangebied.



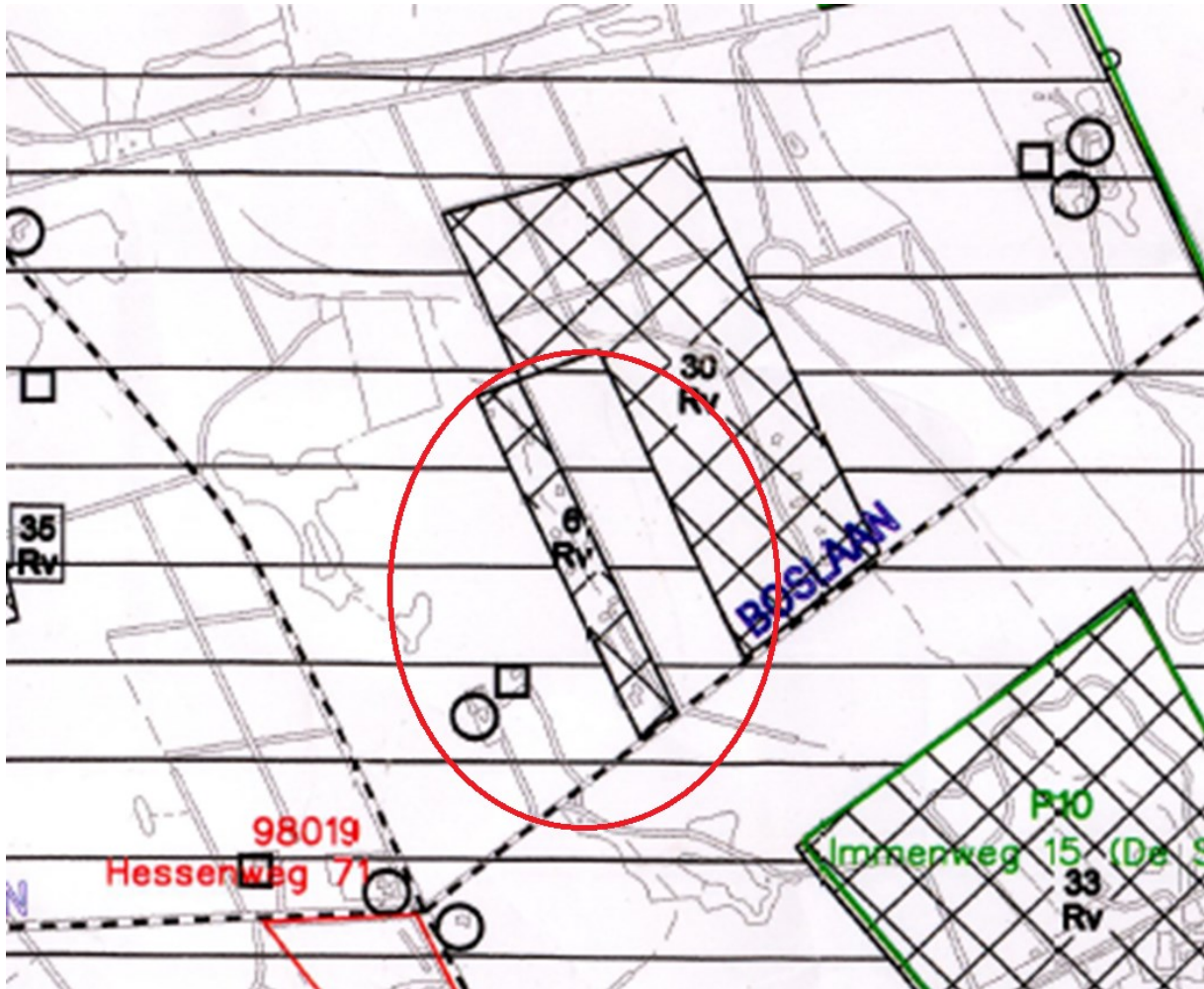
Afbeelding 1.2: Begrenzing plangebied



Afbeelding 1.3: Impressie bestaande recreatiewoningen

1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Partiële herziening Natuurgebied Veluwe: herziening recreatieterreinen' van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 3 juli 2008. Het plangebied heeft de bestemming Recreatie, waarbinnen de bouw van 21 recreati woonverblijven is toegestaan. Ook is één dienstwoning toegestaan en 40 m² voor centrale voorzieningen. Een woonzorgconcept past niet binnen deze bestemming. Binnen het geldende bestemmingsplan zijn ook geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om voorliggend plan te realiseren.



Afbeelding 1.4: Uitsnede geldend bestemmingsplan

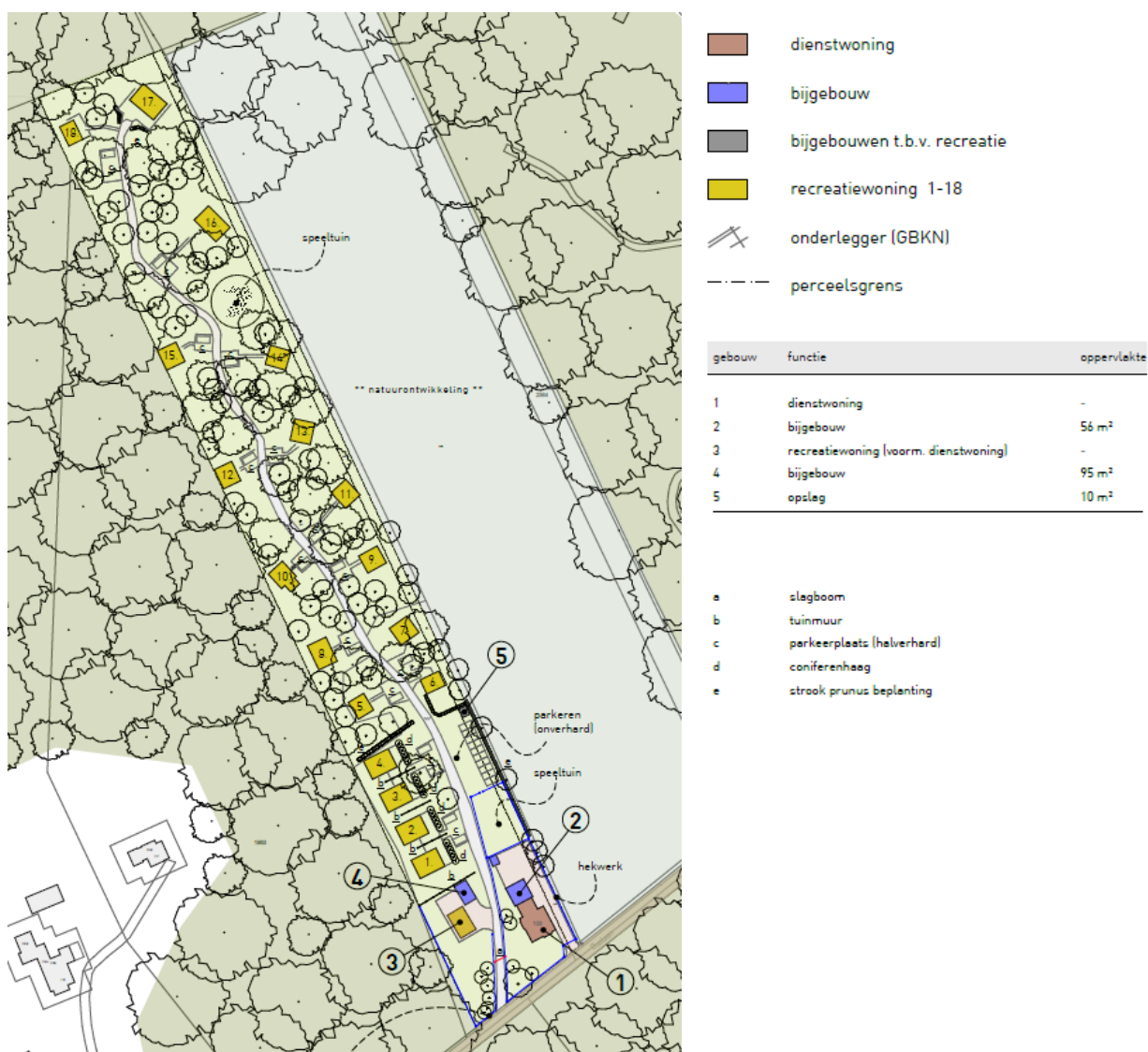
1.4 Leeswijzer

Het vervolg van deze toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt eerst nader ingegaan op het voorgenomen plan. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van de relevante beleidskaders opgenomen. In hoofdstuk 4 komen diverse omgevingsaspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het plangebied. De economische aspecten worden behandeld in hoofdstuk 5 en in hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan het wettelijk vooroverleg.

2. Het plan

2.1 Bestaande situatie

Zoals reeds benoemd in de inleiding, is het perceel Boslaan 123 in Lunteren de voormalige locatie van het kleinschalige recreatiepark 'De Droomwens'. Het perceel is jaren in gebruik geweest als recreatiepark. Het park heeft 19 vrijstaande vakantiewoningen met ieder een eigen (halfverharde) parkeerplaats. De vakantiewoningen zijn constructief nog in goede staat. Van binnen is het wenselijk de woningen op te knappen. Naast de vakantiewoning is één dienstwoning op het perceel aanwezig. Deze dienstwoning is gesitueerd nabij de Boslaan. De huidige situatie is op onderstaande afbeelding ingetekend.



Afbeelding 2.1: Overzicht bestaande situatie

Kenmerkend voor het plangebied is de bosrijke omgeving en het groene en bosrijke karakter van de gronden gelegen binnen het voormalige vakantiepark. De recreatiewoningen zijn omgeven door bomen en groen, vooral richting de noordzijde. De huidige beplanting is echter niet altijd inheems. Op onderstaande afbeeldingen is een nadere impressie van het park weergegeven.



Afbeelding 2.2 t/m 2.4:
Entree Boslaan 123 (linksboven), recreatiewoningen met niet-inheemse hagen (rechtsboven en linksonder)

2.2 Nieuwe situatie

Het voormalige vakantiepark wordt getransformeerd naar een locatie voor wonen met zorg.

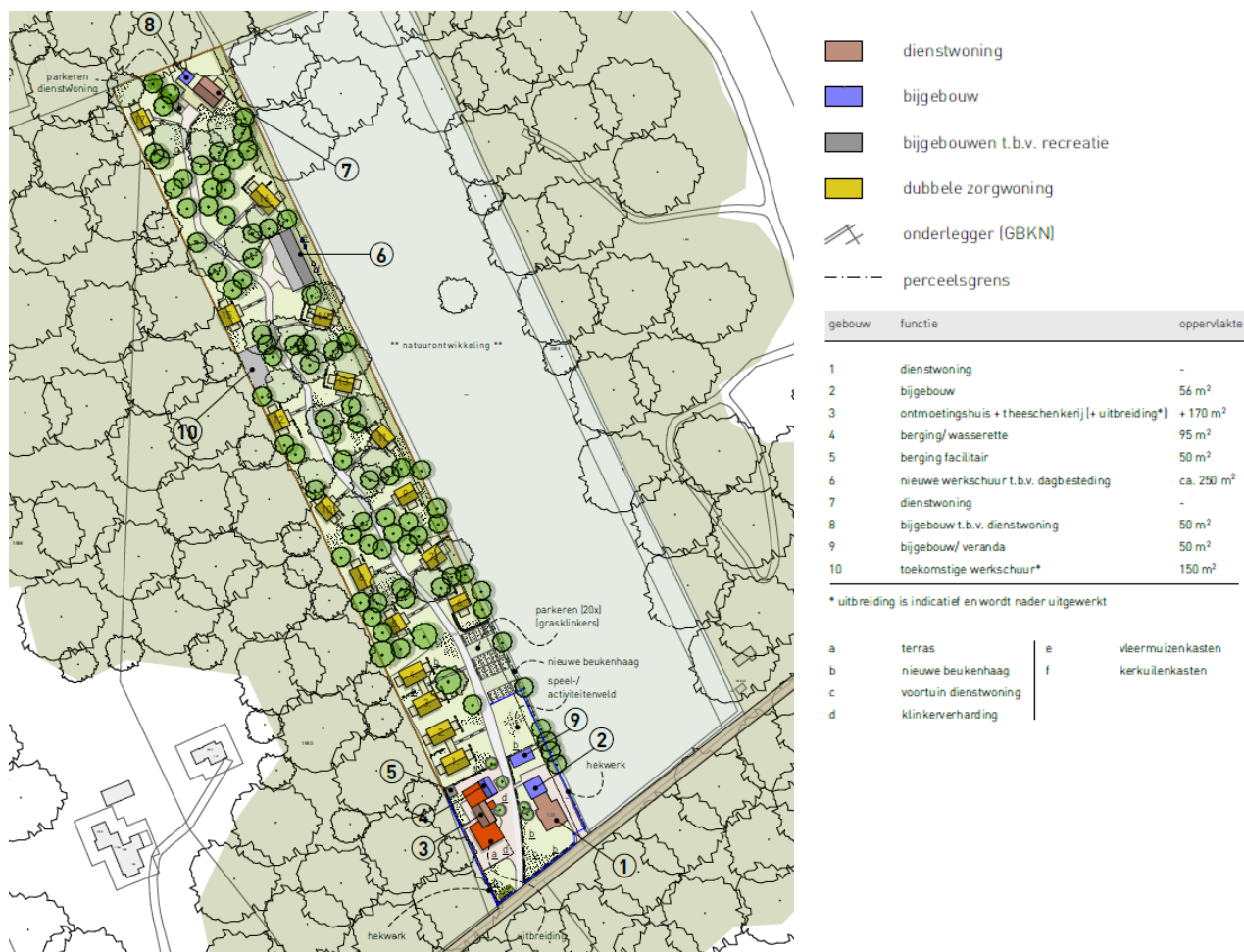
2.2.1 Ruimtelijk programma

Uit ruimtelijk oogpunt blijft de opbouw van het perceel gehandhaafd. De recreatiewoningen worden behouden, evenals het groene en bosrijke karakter. In de nieuwe situatie wordt het volgende programma gerealiseerd:

- 34 zorgappartementen door verbouw van 17 bestaande recreatiewoningen (2 appartementen per woning);
- 2 bedrijfswoningen door hergebruik bestaande bedrijfswoning en verbouw 1 bestaande recreatiewoning tot bedrijfswoning;
- Een ontmoetingshuis en lichte horecavoorziening door verbouw van een bestaande recreatiewoning en gedeeltelijke nieuwbouw;
- Een werkschuur ten behoeve van dagbesteding;
- Op langere termijn eventueel een tweede werkschuur;
- Enkele kleine bijgebouwen/bergingen ten behoeve van de bedrijfswoningen en facilitaire voorzieningen.

De bestaande recreatiewoningen worden horizontaal gesplitst tot de genoemde zorgappartementen, dit houdt in dat er op de beneden- en bovenverdieping één zorgappartement ontstaat. Ieder zorgappartement krijgt een eigen ingang, eigen faciliteiten (zoals een keuken, een badkamer en aansluiting voor de wasmachine) en een eigen terras. De parkeerplekken die nu aanwezig zijn per

woning worden verwijderd, er komt een centrale parkeerplaats in het zuidelijke deel van het plangebied. Op onderstaande afbeelding is de nieuwe situatie weergegeven.



Afbeelding 2.5: Overzicht nieuwe situatie

2.2.2 Functioneel programma

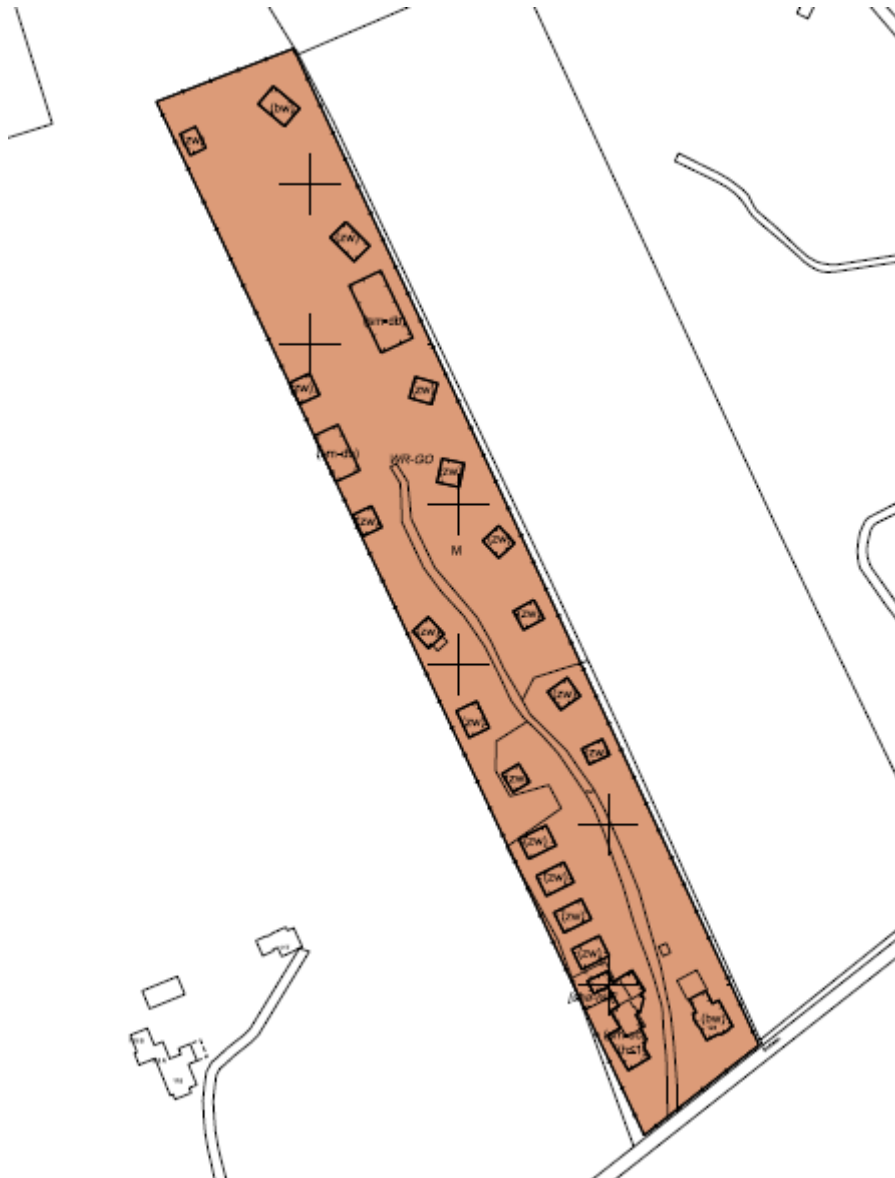
De initiatiefnemers willen een geschikte woonplek voor mensen met een beperking creëren, waar samengeleefd wordt en waar meegedacht wordt met elkaar. Het initiatief is bedoeld voor mensen die een verstandelijke beperking hebben en de rest van hun leven zijn aangewezen op zorg in een instelling. Ook mensen met een lichte beperking en bijkomende problematiek zijn welkom. Per persoon wordt gekeken of het aanbod en de vraag van de betreffende persoon bij elkaar passen. Samen met een team wordt ervoor gezorgd dat er 24 uur per dag en 7 dagen per week geboden kan worden wat nodig is.

Voor de doelgroep is de bosrijke omgeving een meerwaarde. Het creëert rust en ruimte en mensen kunnen zich letterlijk en figuurlijk terugtrekken uit de maatschappij als dat nodig is. De locatie biedt de doelgroep een ontspannen en ruime (woon)plek in de natuur met vrijheid én nabijheid.

De locatie biedt tevens mogelijkheden voor dagbesteding. Bewoners kunnen in de horecavoorziening gaan werken. Het ontmoetingshuis wordt ook ingezet om samen te kunnen eten en biedt bewoners de gelegenheid een grotere groep familie of vrienden uit te nodigen. De werkschuur (eventueel op langere termijn uitgebreid met een tweede schuur) wordt eveneens ingezet voor dagbesteding, bijvoorbeeld ten behoeve van het groenonderhoud van het perceel.

De combinatie van het ruimtelijke en functionele programma leidt ertoe dat het perceel de bestemming 'Maatschappelijk' krijgt, de primaire functie op de locatie is het verlenen van zorg en de bewoning van de voormalige recreatiewoningen is onlosmakelijk verbonden met het ontvangen van deze zorg. De

bewoning heeft daarmee een overwegend verzorgend karakter. De diverse gebouwen en functies worden specifiek bestemd. Dit leidt tot de volgende verbeelding.



Afbeelding 2.6: Verbeelding nieuw bestemmingsplan

2.2.3 Landschappelijke inpassing

In combinatie met de functiewijziging wordt tegelijkertijd een kwaliteitsimpuls gegeven aan de inrichting van het perceel. Binnen het perceel is daarbij een drietal zones te onderscheiden:

1. Entree- en tuinzone

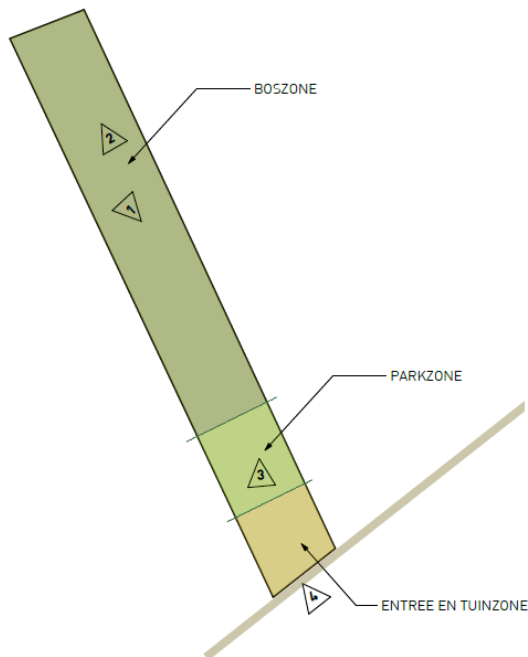
Aan de Bosweg bevindt zich het entreegebied, waar de bedrijfswoning met eigen voortuin ligt. Naast de toegangsweg komt ook het ontmoetingshuis met theeschenkerij en een beperkt terras. Dit deel krijgt een tuinachtige en representatieve uitstraling, de beplanting en de indeling wordt hierop afgestemd.

2. Parkzone

In dit gebied vindt het centraal parkeren plaats en wordt een speelveld gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasklinkers. Om beide functies aan het zicht te onttrekken worden beukenhagen geplant. De zone vormt de overgang tussen de entree- en boszone.

3. Boszone

In deze zone zijn de zorgappartementen als het ware 'te gast' in het bos. Deze uitstraling heeft het gebied al, maar wordt nog steviger aangezet door meer onderbegroeiing aan te planten op plekken waar voldoende lichtinval aanwezig is. Niet-inheemse soorten, zoals coniferen, worden verwijderd. Hier is al mee gestart (zie afbeeldingen hieronder) en deels zal dit later als dagbesteding samen met de nieuwe bewoners worden opgepakt.



Afbeeldingen 2.6 t/m 2.8: Zone-indeling plangebied (links) en vervanging coniferen door beukenhagen (rechtsboven- en onder)

Aanvullend hierop wordt langs de noordoostelijke grens van het plangebied een mantelzoomvegetatie gerealiseerd. Dit mede als compensatie voor de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt in de Groene Ontwikkelingszone (zie ook paragraaf 3.2).

Het volledige inrichtingsplan is als bijlage 1 opgenomen bij deze toelichting. In de planregels is geborgd dat het inrichtingsplan ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd, namelijk binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving en geldt tot de invoering van de Omgevingswet als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt vrijwel geheel de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van circa 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. Ook maakt de NOVI ruimte voor maatwerk in de regio en een gebiedsgerichte aanpak. Vier prioriteiten staan centraal:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer sturing en richting vanuit het Rijk. De opgaven rond wonen, klimaat, energie, circulaire economie, verkeer en vervoer en landbouw zijn zo groot en ingewikkeld dat meer sturing vanuit het Rijk gevraagd wordt. Bijvoorbeeld bij ontwikkellocaties voor woningbouw in stedelijk netwerk Nederland, door het sturen op clustering van logistieke functies en door functies beter af te stemmen op natuur en landschap. Zo kan het Rijk samen met andere partijen gebiedsgericht tot juiste keuzes en een integrale aanpak komen.

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- De transitie van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit;
- De transitie naar een circulaire economie met behoud van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op de verstedelijking in samenhang met bereikbaarheid en wordt het potentieel van heel Nederland benut. Woningbouw wordt versneld met oog voor omgevingskwaliteit;
- Concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en daarmee behoud van openheid van het landschap;
- Op termijn herindeling van het landelijk gebied in goed evenwicht met natuur en landschap en werken aan de omslag naar de kringlooplandbouw.

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 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR en NOVI juridisch verankerd zijn richting lagere overheden. 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.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling raakt niet aan de nationale belangen en bepalingen uit het Barro.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van het nut en de noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6 Bro als volgt omschreven:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Planspecifiek

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

In beginsel kan de realisatie van een woon-zorgcomplex van beoogde omvang op basis van jurisprudentie worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Met betrekking tot de laddertoets is echter relevant dat er sprake is van een functiewijziging, waarbij de bestaande bebouwing wordt benut en er slechts zeer beperkt sprake is van nieuwbouw. De wijziging van de planologische bebouwingsmogelijkheden is daardoor minimaal. Gelet hierop is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De functiewijziging van het voormalige vakantiepark past goed binnen de doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking: 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 kansenkaart 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. Onderdeel van het vitaal houden van de branche en het tegengaan van verloederende van vakantieparken, die in de meeste gevallen de recreatiefunctie verloren hebben, is ook het wegnemen van die recreatie bestemmingen. Daarvoor kunnen andere bestemmingen in de plaats komen als deze bijdragen aan een duurzame oplossing en een goede invulling voor die plek. In dit geval is daar sprake van.

Mocht er toch sprake zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan geldt dat hierin niet in het stedelijk gebied kan worden voorzien. Het woon-zorg concept gaat uit van wonen en verblijven, maar ook samen werken in een rustgevende bosachtige setting. De doelgroep die ter plaatse komt wonen heeft veelal een Wlz-indicatie (Wet langdurige zorg). Het betreft hier een groep mensen waar niet primair ingezet wordt op terugkeer naar de maatschappij, maar mensen die langdurige zorg nodig hebben. De eigen woning is een plek waar alleen of samen met anderen de vrije tijd kan worden ingevuld. Waar nodig wordt deze invulling ondersteund door stimulering, hulp of aansturing. In het ontmoetingshuis komt ruimte om gezamenlijk te eten en te ontmoeten. De woningen en het terrein zijn het gezamenlijke leefgebied, waar men samen zorg voor draagt. In het ontmoetingshuis komt een kleinschalige horecagelegenheid waar o.a. koffie, thee en (deels) zelfgebakken lekkernijen verkocht worden aan recreanten. Daarnaast is een grote schuur beschikbaar voor arbeidsmatig werk (zoals houtbewerking, werken in opdracht van lokale ondernemers) en creatieve activiteiten. Het wonen en werken op één terrein kan juist die rust bieden voor mensen die zij nodig hebben om zinvol bezig te zijn. Het beoogde woon-zorgconcept laat zich niet laat inpassen in een stedelijk omgeving, omdat hierbij het wonen-werken in een rustige omgeving, en op eigen locatie centraal staat.

3.1.3 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.

Planspecifiek

Het plangebied valt binnen het Nationaal Landschap Veluwe. In paragraaf 3.2 wordt daar verder op ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

De zeven ambities die beschreven zijn:

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

Planspecifiek

Deze omgevingsvisie bevat voor de voorgestelde bestemmingsplanwijziging met betrekking tot deze ontwikkeling geen directe aanknopingspunten voor toetsing. Wel levert de beoogde ontwikkeling een bijdrage aan de ambities op het gebied van biodiversiteit door de bijdrage die wordt geleverd aan de Groene Ontwikkelingszone en daarmee aan een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. Daarnaast past het plan bij de doelstelling op het gebied van woon- en leefomgeving om eerst bestaande locaties te benutten en wordt voorzien in de woonbehoefte van een specifieke doelgroep.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 31 maart 2021 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Planspecifiek

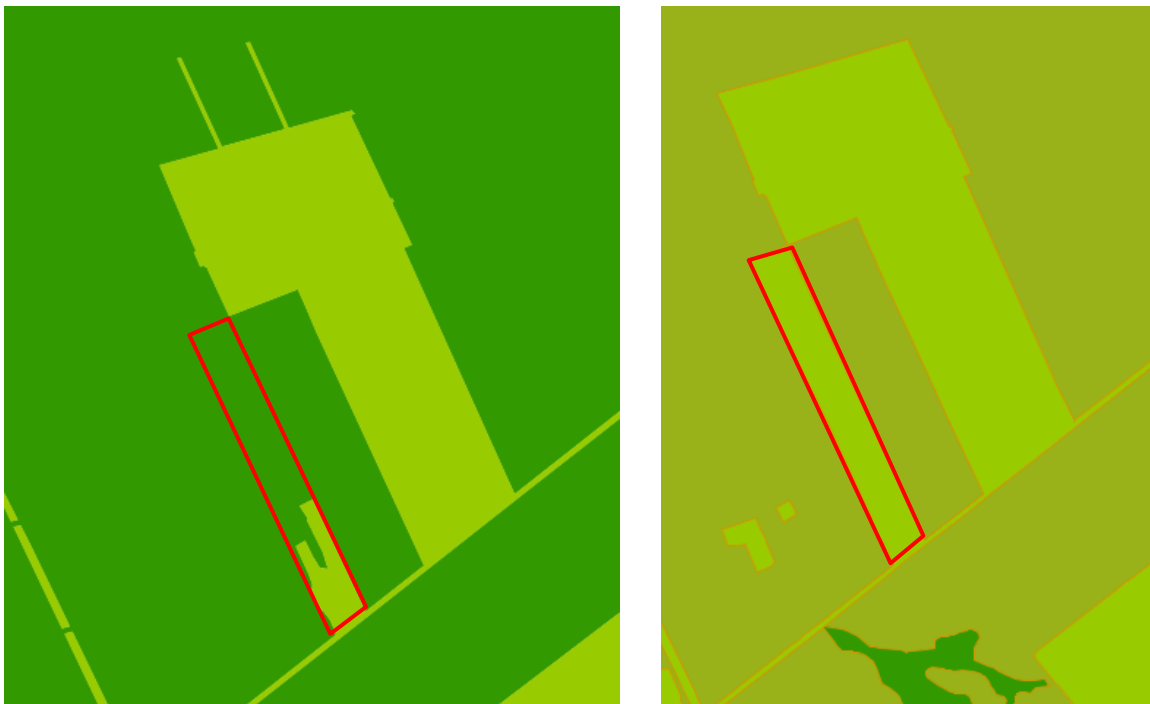
Voor de beoogde ontwikkeling is een toetsing nodig aan de provinciale regels voor natuur en landschap. Het plangebied maakt onderdeel uit van Nationaal Landschap Veluwe en deels van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone.

Nationaal Landschap

Omdat de locatie is gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone zijn de instructieregels uit de Omgevingsverordening voor Nationale Landschappen niet van toepassing. Dit is bepaald in artikel 2.56 van de Omgevingsverordening. Zoals hieronder beschreven levert de ontwikkeling wel een positieve bijdrage aan Nationaal Landschap Veluwe door versterking van de Groene Ontwikkelingszone.

Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone

Het plangebied bevond zich oorspronkelijk deels in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en deels in de Groene Ontwikkelingszone (GO). Bij het vaststellen van de grenzen is echter beoogd om bestaande recreatieparken onderdeel te laten uitmaken van de GO en niet van het GNN. Uit overleg met de provincie Gelderland bleek dan ook dat de opname van het noordelijk deel van het plangebied in het GNN een onbedoelde afwijkende situatie betrof, waarbij het gehele terrein, net als de andere recreatieparken, eigenlijk geheel binnen de GO hoorde te liggen. Om dit te herstellen en de bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken, is een grenscorrectie uitgevoerd van het GNN en GO. Inmiddels is deze grenscorrectie door Provinciale Staten vastgesteld op 31 maart 2021 in het kader van Actualisatieplan 7 van de Omgevingsverordening. Hierdoor hoeft enkel hoeft te worden getoetst aan de regels voor de GO.



Afbeeldingen 3.1 en 3.2:
Kaart oorspronkelijke begrenzing GNN en GO (links) en kaart begrenzing GNN en GO Actualisatieplan 7 (rechts)

Voor planologische wijzigingen binnen de GO geldt de ja mits.., benadering. Concreet zijn de volgende regels opgenomen in de Omgevingsverordening:

Artikel 2.52 (nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplan Groene ontwikkelingszone)

1. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone maakt geen nieuwe grootschalige ontwikkeling mogelijk die leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten Groene ontwikkelingszone van het betreffende gebied, tenzij:
 1. er geen reële alternatieven zijn;
 2. sprake is van redenen van groot openbaar belang;
 3. de negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt;
 4. de overblijvende negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd overeenkomstig de artikelen 2.39, derde tot en met zesde lid, en paragraaf 2.6.3.
2. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone kan een nieuwe kleinschalige ontwikkeling mogelijk maken, als:
 1. in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt;
 2. deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde of een gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

Artikel 2.53 (uitbreiding bestaande bedrijven of functies in Groene ontwikkelingszone)

1. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone kan uitbreiding van bestaande functies met meer dan 30 procent mogelijk maken, als:
 1. in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten Groene ontwikkelingszone van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt;
 2. deze versterking is verankerd in hetzelfde of een gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan de uitbreiding van bestaande grondgebonden landbouwbedrijven en van extensieve openluchtrecreatie met meer dan 30 procent mogelijk maken, als:

1. *in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de uitbreiding zodanig wordt ingepast in het betreffende landschapstype dat de kernkwaliteiten, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo niet significant worden aangetast;*
2. *deze inpassing planologisch is verankerd in hetzelfde of in een gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.*
3. *Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op de uitbreiding van landgoederen in de zin van de Natuurschoonwet, voor zover het daarbij opstellen betreft als bedoeld in het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928.*
4. *Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone kan uitbreiding van bestaande functies met ten hoogste 30 procent mogelijk maken, als:*
 1. *in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de uitbreiding zodanig wordt ingepast in het betreffende landschapstype dat de kernkwaliteiten, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo niet significant worden aangetast;*
 2. *deze inpassing planologisch is verankerd in hetzelfde of een gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.*

Gelet op het hergebruik van bestaande bebouwing in combinatie met zeer beperkte nieuwbouw is er sprake van een kleinschalige ontwikkeling, danwel van een beperkte uitbreiding van een bestaande functie. Omdat het plan per saldo leidt tot een substantiële versterking van de kernkwaliteiten van de GO, wordt hoe dan ook voldaan aan de regels uit de Omgevingsverordening. Hieronder wordt dat nader gemotiveerd.

Het plangebied valt binnen het deelgebied Driesprong-Lunteren. Dit deelgebied kent de volgende kernkwaliteiten:

1. Onderdeel van grootschalig aaneengesloten gebied van droge, voedselarme bossen, zandverstuivingen en heide; hier vooral bos met relicten droge heide, veel recreatieve bebouwing;
2. onderdeel van Nationaal Landschap Veluwe;
3. onderdeel van Natura 2000-gebied Veluwe met de bijbehorende habitats en soorten;
4. groot wild: m.n. edelherten, wilde zwijnen;
5. leefgebied das;
6. cultuurhistorische waarden van o.m. oude ontginningen en boerderijen;
7. abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir;
8. rust, ruimte, donkerte;
9. ecosysteemdiensten: recreatie, rust, drinkwater;
10. houtproductie.

Binnen de GO zijn de ontwikkelingsdoelen als volgt:

- Meulunterse Eng: verbinding naar de Gelderse Vallei (model das);
- ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden, heide en schrale graslanden;
- ontwikkeling uitwisseling met de omgeving en vermindering barrièrewerking N304;
- ontwikkeling biotopen voor reptielen en amfibieën;
- ontwikkeling cultuurhistorische patronen en beheersvormen;
- ontwikkeling en andere ecosysteemdiensten.

In het plangebied zijn de kernkwaliteiten 1, 2, 7 en 8 en 9 concreet aan de orde. Voor geen van deze kernkwaliteiten leidt het plan tot een verslechtering. Het plan betreft namelijk het herbestemmen van een bestaand bebouwd perceel dat te midden van bospercelen ligt en zelf ook bos herbergt, zonder dat deze herontwikkeling gepaard gaat met grootschalige ruimtelijke ingrepen. Ook wordt het gebruik van de locatie minder intensief door het wijzigen van de bestemming recreatie naar maatschappelijk (wonen met zorg).

De beoogde fysieke uitbreidingen betreffen minder dan 3% van het perceeloppervlak. De enige uitbreidingen betreffen de gedeeltelijke nieuwbouw van het ontmoetingshuis aan de zuidzijde en de bouw van in eerste instantie één en wellicht op langere termijn een tweede werkschuur. Daar staat tegenover dat het plan uitgaat van natuurontwikkeling- en beheer, in combinatie met zorg voor cliënten met een beperking. Deze worden onder begeleiding ingezet om het eigen terrein te beheren en ook is samenwerking voorzien en verkend met omliggende natuurbeherende organisaties. Hiervoor

is essentieel dat er op het terrein een plek is (werkschuur) die bekend is voor de cliënten, omdat dat rust geeft. Daar vindt uitleg plaats en uitgifte van materiaal en gereedschap. De beoogde locatie van de eerste werkschuur is gekozen op een zoveel mogelijk open plek, zodat er slechts 1 zomereik en 6 dennen hoeven te worden gekapt. Deze bomen hebben geen nesten of holtes. Herplant zal plaatsvinden in de vorm van loofbomen. Voor de op langere termijn beoogde bouw van de tweede werkschuur wordt voorzien dat er geen beplanting hoeft te worden verwijderd.

Het plan leidt per saldo tot een substantiële versterking van de kernkwaliteiten van de betreffende Groene Ontwikkelingszone:

- Het perceel werd tot voor kort als recreatieterrein beheerd. In de nieuwe situatie verschuift dit naar een beter en natuurlijker beheer. Plan is het beheer van het terrein grotendeels te laten plaatsvinden door de bewoners zelf onder begeleiding, op natuurvriendelijke basis en passend bij de omgeving.
- Concreet wordt langs de noordoostelijke zijde van het perceel een bosrand gecreëerd in de vorm van een mantelzoom. Dat draagt bij aan het ontwikkelen van bosranden en biotopen voor reptielen (hazelworm). De breedte van de zoom bedraagt ca. 5 meter. Op plekken waar dat mogelijk is wordt de strook breder aangelegd.
- Verder wordt ook de kernkwaliteit 'rust, ruimte en donkerte' versterkt. De geplande wijziging leidt ertoe dat veel minder mensen op het perceel zullen verblijven en het aantal verkeersbewegingen van en naar het terrein zal ook afnemen (zie ook paragraaf 4.9).
- Tevens wordt bijgedragen aan de kernkwaliteit 'ecosysteemdiensten: recreatie, rust, drinkwater'. In het plan is voorzien in een kleinschalige horecavoorziening die zich richt op de (dag)recreant die de Veluwe te voet of per fiets bezoekt.

De andere kernkwaliteiten zijn of niet aan de orde of worden niet aangetast. Op basis daarvan mag worden aangenomen dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op de wezenlijke waarden en kenmerken van de GO. Specifieke maatregelen of aanvullend onderzoek worden niet nodig geacht.

De genoemde versterking van de GO wordt planologisch geborgd door enerzijds de wijziging van de bestemming van recreatie naar maatschappelijk, waarbij de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden specifiek worden bestemd. Anderzijds wordt uitvoering van het inrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Aanvullend op het inrichtingsplan is met initiatiefnemer gesproken over enkele praktische aanbevelingen voor de uitvoering die buiten het detailniveau van het inrichtingsplan vallen, zoals het realiseren van afrastering met voldoende maaswijdte voor kleine zoogdieren (15 x 15 cm), het toepassen van variatie in kruidenmengsels, het toepassen van besdragende en bloeiende soorten (zoals meidoorn) in de boszone en het plaatsen van (al dan niet aanvullende) nestkasten voor soorten als hollenbroeders en bosuil. De initiatiefnemer heeft bevestigd deze aanbevelingen over te nemen bij de uitvoering.

3.3 Regionaal beleid

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 'kansenskaart' ontwikkeld. De kansenskaart voor de verblijfsrecreatie beschrijft welke (combinaties van) locaties, marktsegmenten en type bedrijven de komende decennia naar verwachting kansrijk zijn in de regio. De kansenskaart is daarmee een hulpmiddel voor het gesprek tussen overheden en ondernemers. De kansenskaart 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 kansenskaart gebruiken als onderlegger voor hun ruimtelijk-economisch beleid. Ook kunnen zij de kansenskaart 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.

Het regionaal project Vitale Vakantieparken richt zich enerzijds door duurzame en toekomstbestendige recreatieparken te creëren, en anderzijds door (voormalige) recreatieparken zonder recreatief toekomstperspectief te transformeren naar duurzame andere functies. In 2019 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.

Transformatie

Binnen het regionale project Vitale Vakantieparken wordt onderkend dat voor een deel van de recreatieparken op de Veluwe een terugkeer naar de recreatieve functie niet waarschijnlijk zal zijn (naar schatting 10-15% van de parken). In het geval van deze parken is handhaving, zelfs in combinatie met de andere sporen van Vitale Vakantieparken, niet voldoende om de situatie te herstellen.

De situatie op de parken is meestal ontstaan door een combinatie van de volgende factoren:

- locatie, ligging;
- feitelijk gebruik;
- staat van het terrein en de objecten;
- versnipperde eigendomssituatie;
- (gebrek aan) ondernemerschap en gebrek aan investering;
- grote mate van uitponding;
- gebrek aan centraal beheer en centrale voorzieningen.

Deze factoren hebben ertoe bijgedragen dat de recreatieve functie op sommige parken niet (meer) aanwezig is. Een aantal gemeenten in de regio heeft daarom besloten om onder voorwaarden bepaalde terreinen te transformeren naar een andere functie dan recreatie, om een vitale, toekomstbestendige situatie te garanderen en ruimte te bieden aan parken die wel vitaal zijn of willen worden. Het gebrek aan toekomstperspectief als recreatief verblijfsterrein en het niet kunnen gebruiken van de recreatiewoningen overeenkomstig de bestemming zorgen ervoor dat een impasse ontstaat, en een oplossing ver weg lijkt te liggen. Voor dit soort situaties moet er gekeken worden of het vinden van nieuwe functies en andere bestemmingen (transformatie) een blijvende oplossing kan bieden.

Planspecifiek

Zoals toegelicht in hoofdstuk 1, was het bestaande park met recreatiewoningen niet meer toekomstbestendig. Met de in hoofdstuk 2 beschreven transformatie naar wonen met zorg wordt invulling gegeven aan het programma Vitale Vakantieparken.

Het plan gaat uit van het opheffen van de verblijfsrecreatieve functie van het park. Zowel in het regionaal beleid als in het gemeentelijk beleid (zie paragraaf 3.4.2) wordt onderkend dat er een onderste laag is binnen de vakantieparken, waarbij een blijvende terugkeer naar de recreatie niet of nauwelijks haalbaar lijkt. Bij dit type parken, zijnde de niet vitale recreatieve ondernemingen, is vaak sprake van langdurige bewoning (in dit geval huisvesting arbeidsmigranten) en/of versnipperd

eigendom en gebrek aan centraal beheer en/of centrale voorzieningen. Het vinden van een duurzame oplossing waarbij een herontwikkeling naar een andere functie/ bestemming plaatsvindt, is altijd maatwerk en verschilt van geval tot geval. In dit geval is met wonen met zorg een nieuwe passende functie gevonden. Het behoud van kleinschalige, lichte horeca bij deze nieuwe functie sluit aan bij de uitgangspunten die inzake (recreatieve) horeca in het buitengebied worden gehanteerd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Ede Buitengebied

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

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

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

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

Planspecifiek

Het plangebied is in de huidige situatie landschappelijk 'verrommeld'. Het plan voorziet in het terugbrengen van meer inheemse (bos)beplanting. Ook de aanwezige bebouwing wordt verbeterd. Het plangebied krijgt hiermee een kwaliteitsimpuls op een wijze die aansluit bij de doelstellingen uit de structuurvisie.

3.4.2 Ruimtelijk Ontwikkelingskader recreatieparken

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.

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. Om te komen tot een duurzame en sterk recreatieve sector is het zuinig en zorgvuldig omgaan met het gebied een 'must': *"Door te beschermen en te versterken, kun je blijven benutten"*.

Het ruimtelijk beleid heeft een tweeledige insteek:

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

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 schakering 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 verhuur-organisatie 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.

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. Bij het toestaan van horeca binnen de bestemmingsplannen worden daarom de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 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.
- 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.

Planspecifiek

Zoals toegelicht in hoofdstuk 1, was het bestaande park met recreatiewoningen niet meer toekomstbestendig. Met de in hoofdstuk 2 beschreven transformatie naar wonen met zorg wordt invulling gegeven aan het Ruimtelijk Ontwikkelingskader voor recreatieparken. In paragraaf 3.3.1 is dat reeds nader toegelicht.

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieueffectrapportage

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

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

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

Planspecifiek

Voor het plan is geen m.e.r. of (vormvrije) m.e.r. beoordeling nodig. Gelet op de beperkte omvang van het plan (functiewijziging met zeer beperkte nieuwbouw) is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2). Daarnaast kan een m.e.r. plicht alsnog aan de orde zijn indien (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden niet op voorhand uit te sluiten zijn en er een passende beoordeling moet worden opgesteld. Voor dit plan is dat echter niet aan de orde (zie paragraaf 4.4).

4.3 Milieuzonering

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal milieuaspecten per milieucategorie een indicatieve afstand aangegeven die aangehouden wordt voor beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en vice versa. Door middel van nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

Planspecifiek

In de directe omgeving heeft het perceel Boslaan 129 een recreatieve bestemming. Volgens genoemde VNG publicatie geldt hiervoor een richtafstand van 50 meter. De te behouden bedrijfswoning en één beoogde zorgwoning op Boslaan 123 bevinden zich binnen deze richtafstand. Voor de specifieke situatie kan gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstand. In dit geval maakt het bestemmingsplan voor het recreatiepark aan de Boslaan 129 niet bij recht voorzieningen mogelijk, zoals bijvoorbeeld een zwembad, waarop de richtafstand uit de VNG-brochure mede is gebaseerd. Door de planologische beperkingen in het bestemmingsplan wordt het recreatiepark aan de Boslaan 129 door de komst van de zorgwoningen niet onevenredig in de gebruiksmogelijkheden geschaad. De bestaande activiteiten kunnen worden voortgezet. Daarnaast kan gelet op de beperkte omvang van de activiteiten op het perceel Boslaan 129 bij de zorgwoningen een goed woon- en leefmilieu worden gerealiseerd.

Binnen de recreatieve bestemming voor het perceel Boslaan 129 zijn verder geen grote parkeergelegenheden toegestaan. Hierdoor zal in zeer beperkte mate sprake zijn van piekgeluiden

van de verkeersbewegingen (o.a. geluid van portieren) rondom de recreatiewoningen. Voor de zorgwoningen zal het woon- en leefklimaat hierdoor aanvaardbaar zijn, mede gelet op de afstand tussen de zorgwoningen en het recreatiepark.

Tot slot worden de bedrijfs- en zorgwoningen binnen het plangebied specifiek bestemd met een aanduiding op de verbeelding. Het bestemmingsplan maakt dus, naast de twee bestaande woningen, geen nieuwe (zorg)woningen mogelijk binnen 50 meter van het recreatiepark.

4.4 Ecologie/natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wnb worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

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

De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsvisie en -verordening gebieden aangewezen ter bescherming en versterking van de ecologische structuren. Dit zijn het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszones.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in standhouden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Programma biodiversiteit

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

Planspecifiek

Voor het plan is een quick-scan natuur uitgevoerd (bijlage 2). Daarnaast is een berekening voor stikstofdepositie uitgevoerd (bijlage 3).

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming is relevant dat het plangebied direct grenst aan Natura 2000 gebied Veluwe. In dat kader is berekend of (significant) negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie kunnen worden uitgesloten. Uit de uitgevoerde stikstofberekening blijkt dat dit het geval is. Het uitgevoerde onderzoek bevat een weergave van de gehanteerde uitgangspunten, gevolgd door een berekening voor zowel de aanleg- als gebruiksfase in AERIUS.

Inmiddels is per 1 juli 2021 de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden.

Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop- en eenmalige aanlegactiviteiten, in het kort de bouwvrijstelling. Dit betekent in het vergunningstraject dat voor het aspect stikstof alleen nog de neerslag (depositie) in de gebruiksfase een rol speelt.

In de gebruiksfase is er geen sprake van een toename van stikstofdepositie ten opzichte van het huidige gebruik van het plangebied, door het lagere aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie ten opzichte van het recreatieve gebruik neemt de stikstofdepositie juist af. De ontwikkeling kan op basis van intern salderen dus doorgang vinden.

Daarnaast is in de quick-scan natuur onderbouwd dat het plan niet leidt tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen voor soorten in het Natura 2000 gebied Veluwe, doordat het beoogde beheer juist is gericht op vergroting van de biodiversiteit.

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

Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de uiteenzetting in paragraaf 3.2.

Soortenbescherming

Ten aanzien van soortenbescherming zijn bij uitvoering van de quick-scan geen beschermde soorten of verblijfplaatsen gevonden. Een ontheffing van de Wnb is dan ook niet nodig. Wel dient invulling te worden gegeven aan hierboven genoemde zorgplicht bij het uitvoeren van werkzaamheden. De genoemde quick-scan bevat hiervoor enkele adviezen.

Ten aanzien van de locatie voor de tweede werkschuur, die op langere termijn wordt voorzien, geldt dat de ecologische omstandigheden de komende jaren nog kunnen wijzigen. In het kader van de quick-scan is beoordeeld dat de bouw van de schuur op de beoogde locatie uitvoerbaar is door de keuze voor een open plek in de boszone. Wel dient voor de daadwerkelijke realisatie nog een nader onderzoek plaats te vinden naar eventueel op dat moment aanwezige soorten op de bouwlocatie.

Programma biodiversiteit

Ter bevordering van de biodiversiteit is geadviseerd de bestaande woningen te voorzien van bijvoorbeeld een nestkast. Realisatie van de werkschuur geeft mogelijkheden voor bijvoorbeeld vleermuizen en/of een kerkuil. Voor de landschappelijke inpassing is geadviseerd inheemse noot- of besdragende soorten toe te passen. Deze adviezen zijn vertaald in het inrichtingsplan en hebben daarnaast deels betrekking op details bij de praktische uitvoering. De uitvoering van het inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels, waarmee is gewaarborgd dat wordt voldaan aan de eisen vanuit het programma biodiversiteit.

4.5 Water

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan. Concreet zijn de watertoets en het gemeentelijk waterbeleid van toepassing op het plan.

Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw

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

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode

2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

1. de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
2. de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Waterbeleid Ede

Het gemeentelijk waterbeleid 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 perceeleigenaar 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.

Planspecifiek

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, watergangen of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneelzone. Het plangebied ligt hoog en droog. Dit betekent dat de grondwaterstanden diep genoeg zijn om hemelwater te infiltreren en geen oppervlaktewater aanwezig is. Wateroverlast wordt daarom niet voorzien.

Ter plaatse van het plangebied ligt gemeentelijke drukriolering. Met betrekking tot het verzamelen en transporteren van afvalwater is met de initiatiefnemer overeengekomen dat de bestaande pompput wordt vervangen, er een tweede pomp wordt toegevoegd en er besturing met signalering wordt

gerealiseerd naar een hoofdpomp van de gemeente Ede. Deze aanpassingen zijn nodig om problemen (het niet afvoeren van afvalwater) te voorkomen, bij calamiteiten een buffer te hebben gecreëerd om afvalwater te bergen, bij storing van de pomp een tweede back-up pomp in te kunnen schakelen en de storingsdienst automatisch in te lichten over storingen. Hiermee wordt de afvoer van het afvalwater gegarandeerd.

Het regenwater mag niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Dit kan door het hemelwater te infiltreren in de bodem.

4.6 Bodem

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.

Planspecifiek

Bij een verkennend bodemonderzoek in 1995 zijn alleen lichte bodemverontreinigingen aangetroffen. Voor de bouwvergunningen van de recreatiewoningen in periode 1997 tot 2006 is vrijstelling verleend voor het uitvoeren van bodemonderzoek. Voor de beoogde bestemmingswijziging naar Maatschappelijk wordt om die reden vrijstelling voor bodemonderzoek verleend omdat de locatie onverdacht is voor bodemverontreinigingen.

4.7 Archeologie

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.¹

Planspecifiek

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De oranje kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het grootste deel van het plangebied hoog is. In een kleiner deel in het zuiden is de trefkans op archeologische resten laag (groen). Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis. In het oude bestemmingsplan is geen dubbelbestemming archeologie opgenomen.

In mei 2020 is een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd aan deze toelichting als bijlage 4. Hieruit is gebleken dat de bodem in het grootste deel van het plangebied tot in de C-horizont is omgewerkt. Mogelijk is dit gebeurd bij het inplanten van het terrein met bos of bij het inrichten van het terrein voor het vakantiepark. Alleen in het uiterste zuiden van het plangebied is sprake van een intacte bodem. Hier is echter sprake van een kansarme zone. Op basis van dit onderzoek is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

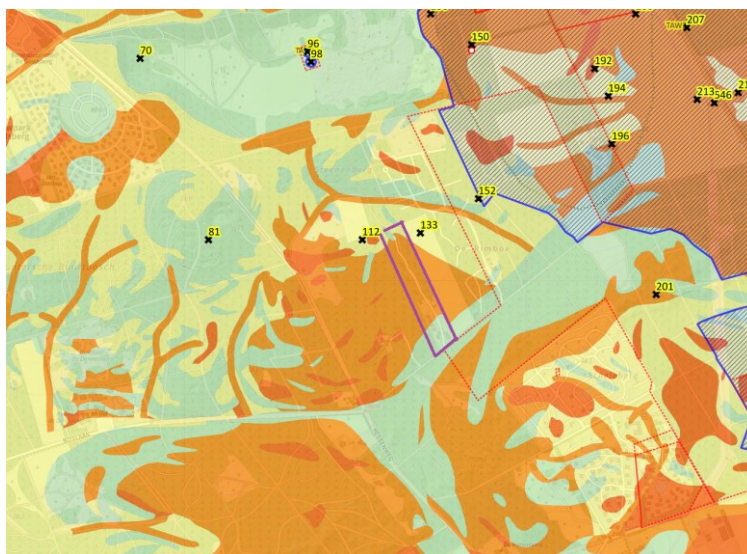
Op ca. 300 meter ten oosten van onderhavig plangebied ligt een Terrein van Archeologische Waarde (TAW 27). Dit betreft een terrein met celtic fields en grafheuvels uit de periode Laat-Neolithicum t/m IJzertijd.

Op ca. 75 meter ten oosten van het plangebied ligt een archeologische vindplaats (nummer 133). Dit betreft een fragment aardewerk uit de periode IJzertijd-Romeinse Tijd, gevonden tijdens een veldkartering door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in 1981.

Ca. 100 meter ten westen van het plangebied ligt vindplaats 112. Dit betreft een natuurstenen bijl uit het Neolithicum, gevonden in 1981.

Direct ten zuiden en oosten van onderhavig plangebied is in 2003 een grootschalig archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd naar het Wekeromse Zand door RAAP. Dit onderzoek heeft geen vindplaats opgeleverd in de directe omgeving van het plangebied, maar was wel de aanleiding om het hele terrein als Terrein van Archeologische Waarde (TAW 27) aan te wijzen. Onderhavig plangebied valt buiten dit TAW.

Het plangebied is momenteel deels bebouwd met vakantiehuisjes en een bedrijfswoning. Verder ligt het gebied in een groter bosgebied en zijn veel bomen aanwezig.



Afbeelding 4.1 Plangebied (paars omlijnd) op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

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

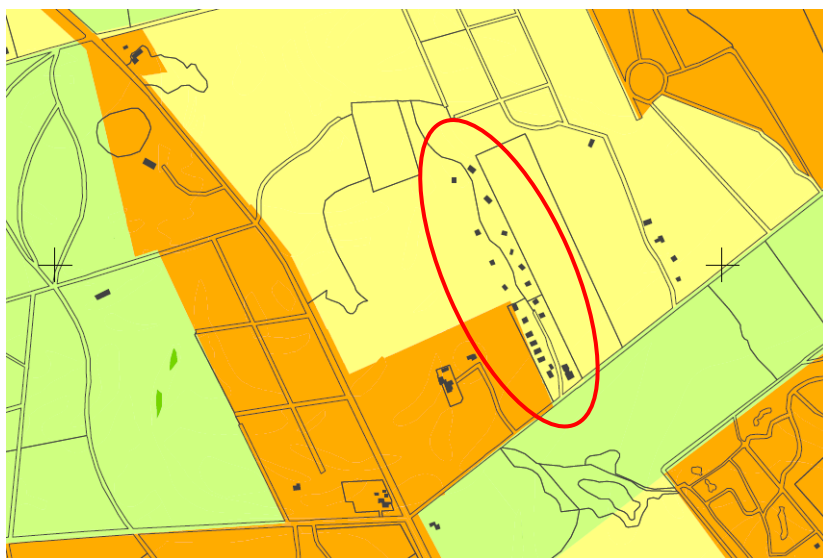
Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van de geplande ontwikkeling. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de resultaten van het uitgevoerde verkennende booronderzoek en de middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling 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).

4.8 Cultuurhistorie

Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. 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. De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

“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.”



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst)
- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis
- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis
- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis

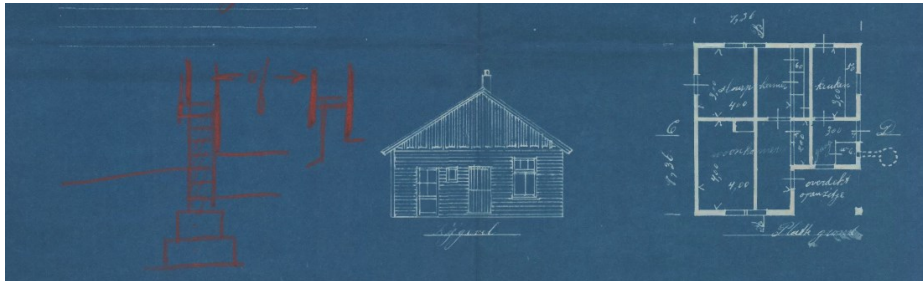
Afbeelding 4.2: Uitsnede Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

Hieronder worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

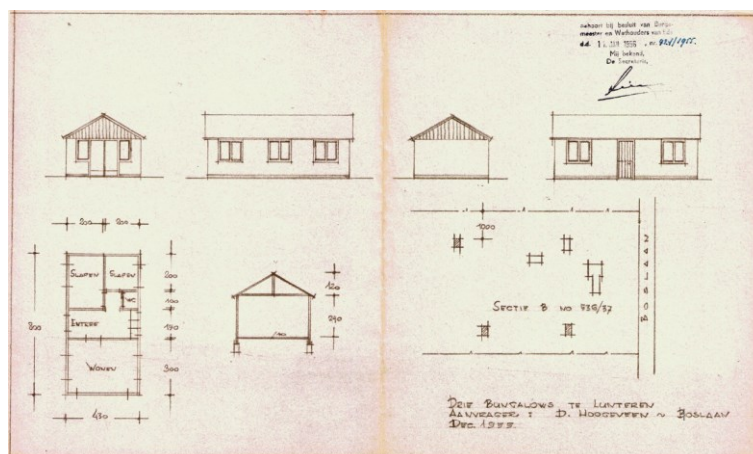
Ontwikkelingsgeschiedenis

Het landschapstype binnen het plangebied kan getypeerd worden als 'jonge bossen op voormalige droge heide'. Tot het begin van de 20ste eeuw waren de gronden binnen het plangebied onontgonnen en in gebruik als heidegrond. De bebossing van de uitgestrekte droge heidegebieden in de gemeente Ede werd mogelijk doordat - dankzij de komst van kunstmest en andere meststoffen - de heide als beweidingsgebied voor schapen overbodig werd. Het overgrote deel van de voormalige heidegronden op de hoge delen van de Veluwe werd omgezet in bos. Bossen werden aangelegd voor de houtproductie, ter bevordering van de bodemvruchtbaarheid, om stuifzand vast te leggen of om recreatie mogelijk te maken: als jacht- of wandelbos of gewoon ter verfraaiing van het landschap.

Binnen het plangebied werd in 1926 een eenvoudig houten zomerhuis gebouwd, in opdracht van dhr. J.A.A. van de Zonnehoek en dhr. Veen p/a H. Schreuder te Lunteren. Bij het zomerhuis werd in 1940 een schuur bijgebouwd. In 1955 werd een aanvraag ingediend voor het bouwen van 3 zomerhuisjes. Twee jaar later volgde een nieuwe aanvraag voor nog twee zomerhuisjes. Uit topografische kaarten blijkt dat in de eerste decennia na de Tweede Wereldoorlog sprake was van een eenvoudige terreinaanleg, waarbij de huisjes geplaatst waren aan weerszijde van een kronkelend pad dat in de lengterichting van het langgerekte perceel liep. De huidige bebouwing op het terrein kwam merendeels in de jaren 90 van de vorige eeuw en het eerste decennium van de 21ste eeuw tot stand. De oudere bebouwing werd in de loop der tijd gesloopt.



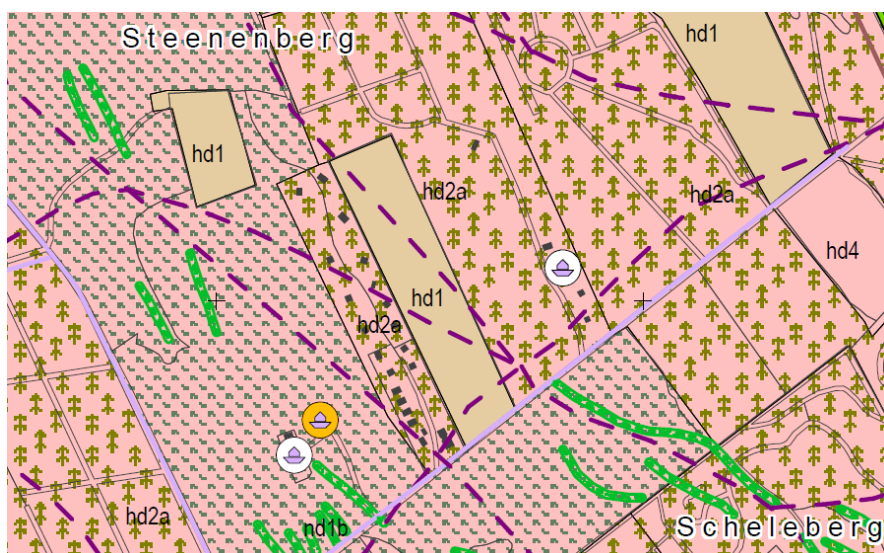
Afbeelding 4.3: Bouwtekening zomerhuis Boslaan 123 uit 1926 (bron: Bouwarchief Gemeente Ede, identificatienummer 19260079).



Afbeelding 4.4: Bouwtekening voor drie bungalows, datering 1955 (bron: Bouwarchief Gemeente Ede, identificatienummer 19550424).

Historisch-ruimtelijke structuren

Op basis van de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komt nabij het plangebied een cultuurhistorisch waardevolle structuur voor. Het gaat daarbij om de Bosweg (historische weg, aangelegd tussen 1832-1940). Uit de kaart blijkt dat omstreeks 1832 verschillende wegen door het plangebied liepen, die inmiddels zijn verdwenen (paarse streepjeslijnen op afbeelding 4.5 hieronder).



Afbeelding 4.5: Uitsnede deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden. Direct ten zuidwesten van de planlocatie ligt de atelierwoning 't Zoekeme. Dit pand is beschermd als rijksmonument (monumentnummer 523533).

Planspecifiek

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

Ten aanzien van de historisch-geografische elementen en structuren geldt dat het planvoornemen geen negatieve effecten heeft voor de historische wegen in de omgeving van het plangebied. De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als monument of (potentieel) karakteristiek pand. Geconcludeerd wordt dan ook dat er vanuit cultuurhistorisch perspectief geen bezwaar bestaat tegen de herbestemming en transformatie van de bestaande recreatiewoningen tot zorgwoningen.

4.9 Verkeer en parkeren

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

Planspecifiek

Op basis van de parkeernormen leidt de ontwikkeling, uitgaande van 34 zorgappartementen, tot een behoefte aan 20 parkeerplaatsen. Hiervoor is ruimte gecreëerd binnen het plangebied (zie inrichtingsplan). Verwacht mag worden dat daarmee ruim voldoende wordt voorzien in de parkeerbehoefte. De cliënten die in de nieuwe wooneenheden worden gehuisvest, hebben namelijk geen auto en zullen hooguit op wekelijkse basis bezoek krijgen. De dagbesteding van de cliënten wordt voor het overgrote deel op het terrein zelf georganiseerd of op fietsafstand van het terrein. Het bezoek zal wel met de auto komen. Hetzelfde geldt voor het personeel voor de nieuwe functie van het terrein.

Wat betreft de verkeersgeneratie geldt dat CROW-publicatie 381 geen kengetallen bevat die bruikbaar zijn voor de nieuwe functie. Daarom is door de initiatiefnemer een realistische inschatting gemaakt van de toekomstige verkeersgeneratie:

- Voor elke nieuwe wooneenheid is uitgegaan van 2 verkeersbewegingen per week, wat neerkomt op afgerond 0,3 verkeersbewegingen per etmaal. Anders gesteld: elke cliënt krijgt gemiddeld 1 keer per week bezoek of verlaat het terrein, bijvoorbeeld voor een doktersbezoek. In totaal is voorzien in 34 wooneenheden, wat neerkomt op 9,7 verkeersbewegingen per dag.
- Voor cliënten die toch per auto naar hun dagbesteding gaan, zijn hooguit 2 auto's per werkdag nodig. Dat staat gelijk 2,9 verkeersbewegingen per etmaal (weekdag).
- Er zullen naar verwachting hooguit en gemiddeld 4 personeelsleden per dag aanwezig zijn, die niet ter plekke wonen. Uitgaande van twee diensten per dag (de nachtperiode wordt waargenomen door mensen die ter plekke wonen), houdt dat 16 bewegingen per etmaal in.
- Voor de twee bedrijfswoningen is uitgegaan van het minimale kengetal voor een vrijstaande woning in het buitengebied: 7,8 verkeersbewegingen per woning per etmaal. Totaal is dat 15,6 verkeersbewegingen per dag.
- De kleinschalige horecavoorziening zal zich geheel richten op voorbijkomende fietsers en wandelaars. Hiervoor wordt dan ook geen verkeersgeneratie met personenauto's voorzien. Wel is voor de bevoorrading uitgegaan van hooguit 3 bevoorradingen per week met een middelzware vrachtwagen; dus 0,9 verkeersbewegingen per dag.
- De verwachte totale verkeersgeneratie bedraagt hiermee afgerond 45 verkeersbewegingen per etmaal, waaronder, afgerond, 1 beweging met een middelzware vrachtwagen.

Ten opzichte van de bestaande situatie leidt het plan tot een lichte afname van de verkeersbewegingen. Op het terrein zijn 19 recreatiewoningen (waaronder een voormalige bedrijfswoning), een beheerderswoning en 40 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig en vergund. 10 recreatiewoningen hebben een capaciteit van maximaal 6 personen. 7 recreatiewoningen hebben een capaciteit van maximaal 8 personen en 2 recreatiewoningen kunnen maximaal 12 personen herbergen. Op het terrein is een centraal pad aanwezig, die voor alle gebouwen zorgt voor de (verkeers)ontsluiting naar de Boslaan.

Van het terrein zijn geen telgegevens bekend over de bestaande verkeersintensiteit. Daarom is daarvan met behulp van de CROW-publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren, een inschatting gemaakt:

- Voor de bedrijfswoning geldt een verkeersgeneratie van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal (vrijstaande woning in het buitengebied).
- Voor de recreatiewoningen geldt als kengetal een verkeersgeneratie van minimaal 2,0 en maximaal 2,2 verkeersbewegingen per etmaal en per recreatiewoning (bungalowpark in het buitengebied).
- Voor de overige bedrijfsbebouwing is geen kengetal voorhanden. Vanwege de beperkte omvang daarvan, is aangenomen dat de verkeersgeneratie van deze bebouwing verdisconteerd is in het verkeer dat de andere gebouwen genereren.

Vanwege de relatief beperkte omvang van het recreatieterrein is ervan uitgegaan dat de verkeersgeneratie lager is dan een gemiddeld recreatieterrein. Daarom is conservatief uitgegaan van de minimale kengetallen. Dit betekent een verkeersgeneratie in de bestaande situatie van in totaal en afgerond van 46 verkeersbewegingen per etmaal ($7,8 + 19 \times 2,0$).

4.10 Geluid (Wegverkeerslawaaï/Wet geluidhinder)

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

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezondeerde 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 gezondeerd industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;

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

In bovenstaande gevallen geldt voor nieuwe situaties in de zone van een weg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen (indien bron- en overdrachtsmaatregelen tekortschieten) gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. Hier staat dan tegenover dat de geluidsisolatie van de betreffende woning onderzocht en, indien sprake is van overschrijding van de norm voor het binnenniveau in de woning, verbeterd dient te worden. De maximale ontheffingswaarde ter plaatse van bestaande woningen bedraagt bij de aanleg van een nieuwe weg 63 dB in stedelijk gebied en 58 dB in buitenstedelijk gebied. In het geval van een reconstructie van een weg geldt een maximale ontheffingswaarde van 68 dB. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied in de zone van een bestaande weg bedraagt 53 dB.

Planspecifiek

Het plan voorziet in het toevoegen van een geluidgevoelige bestemmingen (zorgwoningen). Het plan is niet gelegen binnen een geluidszone van een weg, maar grenst wel aan de 30 km/uur weg de Boslaan. Voor deze weg geldt dat de verkeersintensiteiten dusdanig laag zijn dat inzake de geluidsbelasting op de zorgwoningen, zonder verdere berekeningen, geconcludeerd kan worden dat ter plaatse de nieuwe zorgwoningen zal worden voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB.

4.11 Luchtkwaliteit

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (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.

Planspecifiek

Voor de ontwikkeling van woningen geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied wordt veel minder dan 1.500 woningen toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

4.12 Externe veiligheid

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

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

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

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

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

Met betrekking tot buisleidingen wordt het wettelijk kader gevormd door het Besluit externe veiligheid buisleidingen dat op 1 januari 2011 in werking is getreden.

Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is op 1 april 2015 de Wet basisnet in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Dit besluit schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Het basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd.

Op 9 juli 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Ede de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de gemeente Ede om wil gaan met het aspect externe veiligheid en de verantwoording van het groepsrisico.

Planspecifiek

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

4.13 Brandveiligheid

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

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

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

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

Planspecifiek

Door de initiatiefnemer is een visie geformuleerd op de veiligheid binnen het plangebied. Tevens is een Veiligheids- en Ontruimingsplan opgesteld. In het kader van een vergunningaanvraag tot tijdelijk gebruik van de recreatiewoningen ten behoeve van zorg (vooruitlopend op onderhavige bestemmingsplanwijziging) zijn de documenten getoetst door de brandweer Gelderland-Midden, onderdeel van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM). Onder voorwaarde dat de bewoners voldoende zelfredzaam zijn bij een calamiteit, kan de brandweer instemmen met het verlenen van de vergunning. Aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan. Daarmee is ook de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in het kader van brandveiligheid aangetoond.

4.14 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

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

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

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

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (bovengrondse) hoogspanningsleidingen aanwezig. In het plangebied komen geen andere ruimtelijke relevante kabels en leidingen voor. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht. Ten behoeve van ontwikkelingen in het plangebied zal worden voldaan met het doen van een Klic-melding voor aanvang van de werkzaamheden.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1 Kostenverhaal

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bij een bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld indien er sprake is van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (zie artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening). Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant etc.) verhalen op de initiatiefnemer. Het onderhavige project betreft 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 is namelijk met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.24 Wro.

Vanwege het feit dat het onderhavige bestemmingsplan invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving, kan eventueel schade op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening ontstaan. Dit wordt ook wel planschade genoemd. In eerdergenoemde anterieure overeenkomst is opgenomen dat dergelijke planschade geheel voor rekening van de initiatiefnemer komt.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. Wel draagt de gemeente zorg voor het opstellen van de planologische kaders in de vorm van dit bestemmingsplan. De ambtelijke kosten die daarmee gemoeid zijn, worden eveneens verhaald op initiatiefnemer zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst.

5.2 Financiële haalbaarheid

Het plan voorziet in de functieverandering van een bestaand recreatiepark naar een park voor wonen met zorg. De gronden en gebouwen zijn reeds in eigendom van de initiatiefnemer. Om de financiële haalbaarheid aan te tonen, heeft de initiatiefnemer een ondernemingsplan opgesteld. Uit dat plan blijkt dat het aannemelijk is dat het project zal worden gerealiseerd.

6. Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

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

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

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

6.2 Inleidende bepalingen

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

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.

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.

6.3 Bestemmingsbepalingen

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

Maatschappelijk

De gronden binnen deze bestemming zijn primair bestemd voor wonen met zorg. De bewoning van de zorgwoningen heeft daarbij een overwegend verzorgend karakter, gelet op de beperkte mate van zelfstandigheid van de bewoners van de zorgwoningen. De bewoning is tevens onlosmakelijk verbonden met het ontvangen van zorg. Binnen de bestemming zijn tevens enkele ondersteunende functies specifiek bestemd in de vorm van twee bedrijfswoningen, lichte horeca met terras, faciliteiten voor dagbesteding en een ontmoetingshuis.

Uitvoering van het inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting verbonden aan het gebruiken van gebouwen en gronden binnen de bestemming Maatschappelijk.

Waarde - Groene Ontwikkelingszone

Het plangebied is gelegen binnen de Groene Ontwikkelingszone. De regels binnen deze dubbelbestemming dienen ter bescherming en ontwikkeling van landschappelijke en ecologische waarden.

6.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen, om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de 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 binnen de fundering van gebouwen, sleufsilo's en mestbassins. 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.

Algemene procedureregels

In deze regels is aangegeven welke procedure wordt toegepast bij toepassing van binnenplanse bevoegdheden tot afwijking of wijziging van het bestemmingsplan.

Overige regels

De overige regels bevatten bepalingen over het voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen.

6.5 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

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

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: 'Lunteren, Boslaan 123'.

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

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

8.1 Vooroverleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Als gevolg daarvan is een concept toegestuurd naar de provincie Gelderland, gelet op de belangen inzake natuur en landschap. In reactie daarop heeft de provincie aangegeven van oordeel te zijn dat de uitvoering van dit plan leidt tot een wezenlijke versterking van de kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone. Op detailniveau heeft de provincie nog enkele adviezen meegegeven voor de uitvoering van de landschappelijke inpassing en ecologische maatregelen. Deze zijn ter advies meegegeven aan de initiatiefnemer.

8.2 Omgevingsdialoog

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

Op 5 juni 2020 heeft de initiatiefnemer een buurtavond georganiseerd, waarbij het plan is gepresenteerd. Het plan is daarbij positief ontvangen door omwonenden. De omgevingsdialoog heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan.

Over de regeling voor toegestane horeca-activiteiten in het ontmoetingshuis heeft de initiatiefnemer afgestemd met Koninklijke Horeca Nederland (afdeling Ede). KHN heeft aangegeven zich goed te kunnen vinden in de regeling die is opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft iedereen de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is door niemand gebruik gemaakt.

Wel is er aanleiding voor (ambtshalve) gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is nader toegelicht in de Nota van wijzigingen, die onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit.

Bijlagen

1. Inrichtingsplan d.d. 12 maart 2021
2. Quicksan natuur d.d. 26 februari 2021
3. Onderzoek stikstofdepositie inclusief AERIUS-berekening d.d. 22 februari 2021
4. Rapportage archeologisch onderzoek, versie 2, juli 2020