

Toelichting

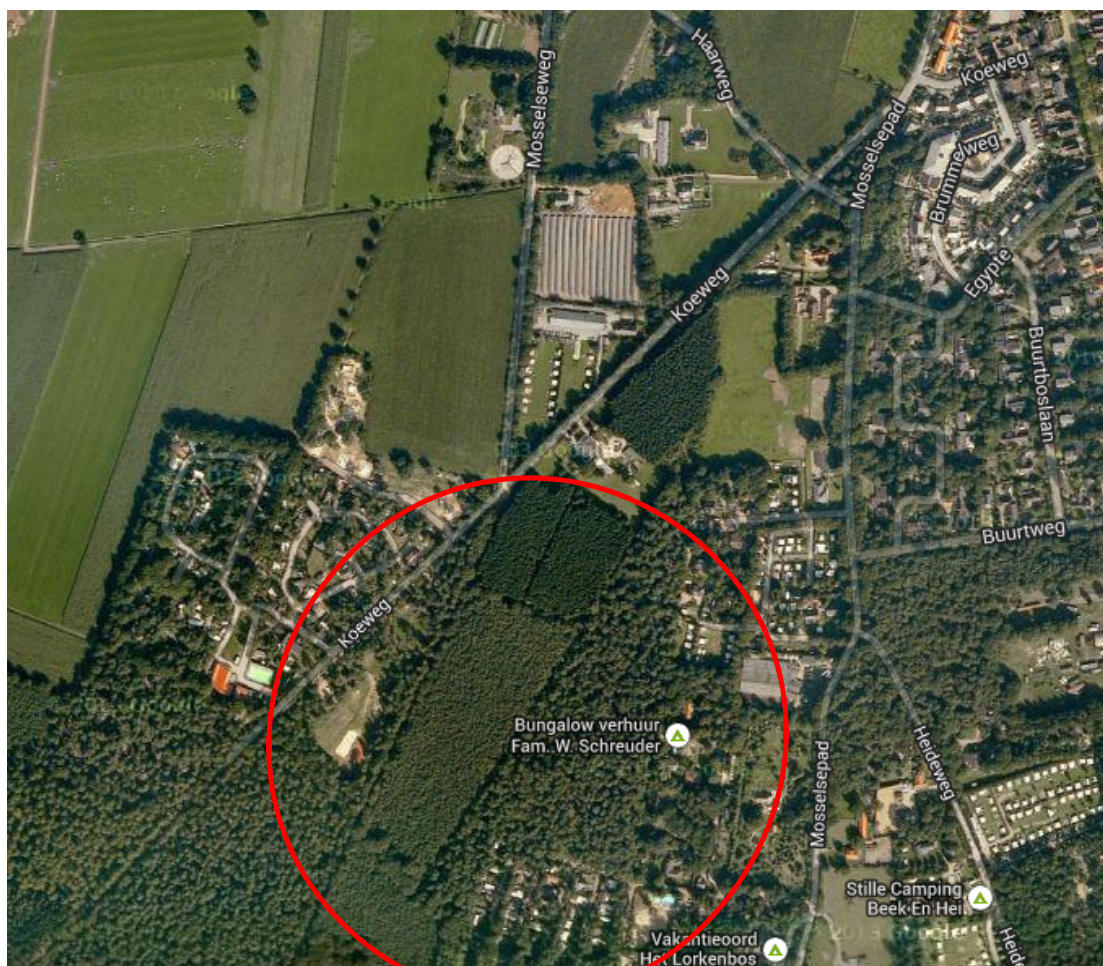
Wijzigingsplan Natuurgebied Veluwe Koeweg 16 te Otterlo recreatiepark Heidekamp

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	3
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving.....	5
2.1 Ligging en begrenzing plangebied.....	5
2.2 Huidig gebruik.....	5
2.3 Planbeschrijving.....	5
2.4 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit.....	6
Hoofdstuk 3 Beleidskader.....	7
3.1 Provinciaal beleidskader.....	7
3.2 Gemeentelijk kader.....	10
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten.....	13
4.1 Milieuzonering.....	13
4.2 Geluidhinder.....	14
4.3 Luchtkwaliteit.....	14
4.4 Externe veiligheid.....	15
4.5 Brandweer.....	16
4.6 Bodem.....	17
4.7 Water.....	17
4.8 Soortbescherming.....	18
4.9 Gebiedsbescherming.....	19
4.10 Cultuurhistorie en Archeologie.....	19
4.11 Verkeer/parkeren.....	20
Hoofdstuk 5 Juridische opzet.....	21
5.1 Algemeen.....	21
5.2 Hoofdopzet.....	21
6.1 Algemeen.....	22
6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	22
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	22

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Koeweg 16 te Otterlo, bekend als 'recreatiepark Heidekamp'. De locatie is gelegen in het buitengebied (Veluwe) van de gemeente Ede. De locatie ligt op minder dan 1 km ten zuidoosten van de kern Otterlo. Globaal ligt de locatie tussen de Mosselseweg aan de oostzijde, de N304 (Apeldoornseweg) aan de noordzijde en de Beekdalseweg aan de westzijde.



Ligging Heidekamp (in rode cirkel) Bron: google maps

Initiatiefnemer wil gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 15, lid 12a van het geldende plan 'Partiële herziening bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe: herziening recreatieterreinen' (2008, reparatieplan 2009)', waarmee de uitbreiding van het recreatiepark De Heidekamp mogelijk wordt. Het voorliggende wijzigingsplan maakt de uitbreiding van recreatiepark Heidekamp mogelijk aan de zuidoostzijde van het recreatiepark met 1,5 hectare, aan de overzijde van de Koeweg. Op dit nieuwe gedeelte worden 30 nieuwe recreatiewoningen en een parkeerterrein mogelijk gemaakt.

In deze toelichting wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan en tevens is het een weergave van de aanleiding en onderzoeksresultaten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid in het Natuurgebied Veluwe wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe 2013. Voor het thema recreatie wordt expliciet verwezen naar het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe: herziening recreatieterreinen' (2008, reparatieplan 2009). (hierna: bestemmingsplan herziening recreatieterreinen).

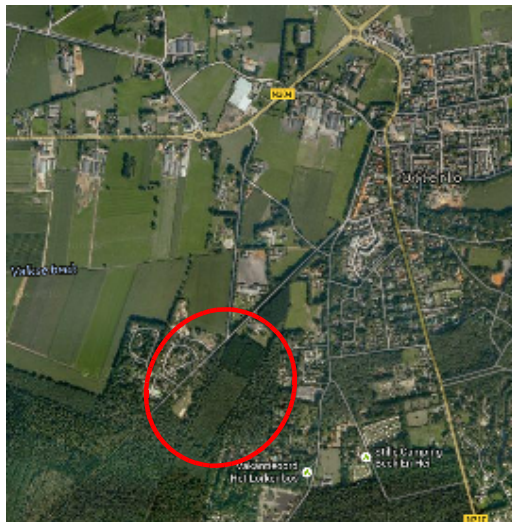
De toelichting van een bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van een bestemmingsplan geeft een weergave van

de aanleiding, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op de locatie recreatiepark Heidekamp, Koeweg 16 te Otterlo. De locatie is gelegen in het buitengebied (Veluwe) van de gemeente Ede, en ligt circa 1 km zuidoosten van de kern Otterlo. Globaal ligt de locatie tussen de Mosselseweg aan de oostzijde, de N304 (Apeldoornseweg) aan de noordzijde en de Beekdalseweg aan de westzijde. De uitbreiding vindt plaats op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als Otterlo, sectie E, nummer 1223.



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

2.2 Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan partiële herziening Natuurgebied Veluwe, herziening recreatieterreinen (2008, reparatieplan 2009) heeft de locatie de bestemming 'Verblijfsrecreatie' met volgnummer 12 op de bijlagelijst bij die regels. De nieuwe locatie van de uitbreiding heeft de bestemming 'multifunctioneel bos' zonder bebouwingsmogelijkheden. De locatie is gelegen in recreatiecluster Otterlo en op grond van het 'Groe- en Krimpbeleid' van de Provincie Gelderland aangewezen als groeigebied voor verblijfsrecreatie (Streekplanuitwerking Groei- en Krimp 2005).

2.3 Planbeschrijving

Recreatieterrein 'Heidekamp' is gelegen in het Natuurgebied Veluwe. Het terrein heeft een bestaande oppervlakte van in totaal 5,5 hectare. Ten aanzien van het doel 'terreinen voor de verblijfsrecreatie' geldt dat het doel is beperkt tot de met 'verblijfsrecreatie' met een volgnummer aangegeven gronden en omvat de bestaande recreatiewoonverblijven zoals aangegeven in de bijlage 'Lijst verblijfsrecreatie'. Op dit terrein zijn in het geldende bestemmingsplan 33 recreatiewoningen toegestaan, en daarnaast kampeerplaatsen en stacaravans. Er zijn twee bedrijfswoningen en tevens 433m² centrale voorzieningen (inclusief sanitaire voorzieningen) en daarnaast speelvoorzieningen en een sportveld toegestaan.

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

De eigenaren, J. Duinmeijer en L.J.A. Moens, hebben op basis van deze wijzigingsbevoegdheid in het kader van het groei- en krimpbeleid voor recreatieterreinen, verzocht om een uitbreiding van 1,5 hectare aan de zuidoostkant van het terrein, aan de overzijde van de Koeweg. Dit nieuwe gedeelte zal gebruikt worden voor de realisatie van 30 nieuwe recreatiewoningen en een parkeerplaats. Deze zuidoostkant van het terrein heeft momenteel een bosbestemming. Het wordt al gedurende lange tijd

(vergund) gebruikt als uitloopgebied voor drukke periodes (kampeerterrein) en als sportveld voor het recreatieterrein.

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

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

2.4 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Een afbeelding van de herstructurering van het recreatiepark is hieronder weergegeven. Het inrichtingsplan voor het perceel is getoetst aan de randvoorwaarden van het beeldkwaliteitplan Buitengebied Ede. De landschappelijke inpassing voor het perceel is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan (bijlage 1). Hieronder is de nieuwe situatie met inpassing weergegeven.



Inrichtingsplan nieuwe gedeelte Heidekamp

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleidskader

3.1.1 Natura 2000 en Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

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

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

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

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

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

Het bestaande terrein van Heidekamp grenst aan de zuid- en westkant aan Natura 2000/EHS natuur, maar is niet in dat gebied zelf gelegen. De uitbreiding is wel binnen dit gebied gelegen. Voor dit plan geldt dat in de natuurtoets is onderbouwd dat de kernkwaliteiten van de EHS niet aangetast worden. De onderbouwing van de toetsing aan de regelgeving rondom Natura 2000 – gebieden is weergegeven in paragraaf 3.9. en is ook beoordeeld in het kader van de 'Groei- en Krimp' beoordeling (zie volgende paragraaf).

2.1.2 *Streekplanuitwerking Groei- en Krimp*

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

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

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

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

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

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

Inmiddels is de nieuwe Omgevingsvisie van de Provincie Gelderland vastgesteld, evenals de Provinciale Verordening. In deze omgevingsvisie en de Verordening is het Groei- en Krimpbeleid als zodanig niet meer opgenomen. In de omgevingsvisie laat de Provincie deze taak over aan gemeenten. Zij kunnen hier eigen beleid voor maken.

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

3.1.2.1 Bedrijfsmatige exploitatie

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

De provincie heeft in haar beleid over recreatieterreinen en bedrijfsmatige exploitatie aangegeven dat bij een uitbreiding van recreatieterreinen, waarvoor in de bestemmingsplanregels de eis tot verhuur niet (of niet duidelijk) in de planregels was opgenomen, op bestaande recreatiewoningen niet de eis van bedrijfsmatige exploitatie kan worden opgelegd. Dit in aansluiting op een aantal uitspraken daarover van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het eisen van bedrijfsmatige exploitatie op een dergelijke manier achtte de Afdeling namelijk in strijd met de rechtszekerheid van eigenaren van recreatiewoningen en exploitanten van verblijfsrecreatieterreinen. In het nu geldende bestemmingsplan (recreatieterreinen 2008) was deze eis alleen verbonden aan de nieuwe uitbreidingen (aangegeven d.m.v. een 'kruisje' in de bijlagelijst bij het bestemmingsplan). Voor recreatiepark Heidekamp was deze eis niet expliciet opgenomen.

Voor het bestaande gedeelte van het recreatieterrein geldt het verbod op permanente bewoning onverkort. Dit verbod staat al sinds lange tijd in het bestemmingsplan. Op deze grond kan opgetreden worden tegen permanente bewoning ten aanzien van de bestaande recreatiewoningen. Het bestaande terrein had niet noodzakelijkerwijs in het voorliggende plan opgenomen hoeven worden (hier verandert planologisch immers niets), echter dit is voor het overzicht van het geheel wel gedaan. Het voorliggende bestemmingsplan is echter opgesteld voor het uitbreidingsgedeelte. Voor het nieuwe gedeelte is nog een extra mogelijkheid om de handhaving te versterken. Voor dit gedeelte is een aanduiding opgenomen in het bestemmingsplan dat uitsluitend bedrijfsmatige geëxploiteerde recreatiewoningen gerealiseerd mogen worden. Juridisch is daarmee de bedrijfsmatige exploitatie en daarmee het recreatief gebruik van het nieuwe gedeelte geborgd. Deze eis mag niet opgelegd worden aan bestaande terreinen. Dit in aansluiting op een aantal uitspraken daarover van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het eisen van bedrijfsmatige exploitatie op een dergelijke manier achtte de Afdeling namelijk in strijd met de rechtszekerheid van eigenaren van recreatiewoningen.

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

Daarnaast is het aantal weken dat een recreatiewoning verhuurd wordt niet maatgevend voor het bedrijfsmatig exploiteren. Van belang is dat er een bepaalde continuïteit in de verhuur van de recreatiewoning gewaarborgd is. Als een particulier een woning in zijn bezit heeft en vervolgens besluit om de recreatiewoning op willekeurige basis te verhuren dan is de woning niet meer beschikbaar voor de verhuurmarkt. Ook zal een bedrijf, dat verantwoordelijk is voor de verhuur, een belangrijke prikkel hebben om de woning op de verhuurmarkt in te zetten. Als de woning te weinig verhuurd wordt dan loopt het bedrijf, dat verantwoordelijk is voor de verhuur, belangrijke inkomsten mis. Deze prikkel waarborgt een bepaalde continuïteit in de verhuur van de recreatiewoningen.

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

Met de verplichting van bedrijfsmatige exploitatie wordt enerzijds bereikt dat recreatiewoningen niet permanent bewoond worden. Anderzijds wordt bereikt dat de recreatiewoningen beschikbaar blijven voor de verhuurmarkt. Daarbij is van belang dat er een bepaalde continuïteit in de verhuur van de recreatiewoningen gewaarborgd is. Als één huishouden een recreatiewoning koopt en vervolgens niet beschikbaar stelt voor recreatieve onderverhuur dan is niet gewaarborgd dat de woning behouden blijft voor de verhuurmarkt. Daarom is het niet mogelijk dat een recreatiwoonverblijf verkocht wordt aan één huishouden zonder dat het beschikbaar gesteld wordt voor recreatieve onderverhuur. Mocht er bij een recreatieterrein twijfel ontstaan of de recreatiwoonverblijven bedrijfsmatig geëxploiteerd worden dan is er een kapstok om te eisen dat de eigenaar (of beheerder) aantoont dat daar sprake van is. Met andere woorden: door de eis van bedrijfsmatige exploitatie op te nemen in het bestemmingsplan kunnen eigenaren (of beheerders) gedwongen worden om aan te tonen dat de recreatiwoonverblijven permanent wisselend verhuurd worden. Dit kan de eigenaar/beheerder dan aantonen aan de hand van bijvoorbeeld verhuurlijsten, verhuuradministratie of door andere bedrijfsadministratieve gegevens. Op deze wijze kan de bedrijfsmatige exploitatie gecontroleerd worden.

3.2 Gemeentelijk kader

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

Wijzigingsplan

In het gebied van de Edese Veluwe bevinden zich circa 55 grote en kleinere recreatieterreinen. Deze zijn allemaal bestemd in het geldende bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe, herziening recreatieterreinen (2008)'. Met deze herziening was beoogd de terreinen te inventariseren en het groei en krimp beleid (streekplanuitwerking 2005) te implementeren in het bestemmingsplan waardoor de uitbreiding van deze terreinen door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan gerealiseerd kan worden.

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

Voorwaarden wijzigingsplan

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

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

Voorwaarde 1: netto oppervlakte verblijfsrecreatie op de Veluwe blijft gelijk

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

Voorwaarde 2: Markttechnische aanleiding

Doel is om het gehele park een kwaliteitsimpuls te geven. Dat houdt in dat er een grotere plaats wordt ingeruimd voor jaarrond toeristische verhuur van recreatiewoningen op het park (bedrijfsmatige exploitatie). Heidekamp wil het uit te breiden terrein vooral benutten voor de realisatie van luxe chalets (5 sterren niveau) en stacaravans voorzien van alle eigentijdse voorzieningen en een aantal speeltoestellen op het terrein realiseren. Heidekamp blijft eigenaar van de grond en toekomstige

eigenaren van recreatiewoningen kopen zelf een recreatiewoning en plaatsen deze. Zij tekenen een verhuurovereenkomst (voor de grond) waarbij ze zich verplichten hun recreatiewoning gedurende minimaal enkele maanden per jaar beschikbaar te stellen voor de toeristische verhuur. Heidekamp heeft hier als eigenaar van de grond ook controle over.

Uitbreiding van het recreatiepark moet ook de bestaande horecagelegenheid op het terrein weer rendabel en aantrekkelijk maken voor gasten van het park.

Op het park vindt geen permanente bewoning van recreatiewoningen plaats.

Er is een uitbreidingsplan opgesteld, waarin rekening is gehouden met de landschappelijke waarden en de natuurwaarden. Er is aansluiting gezocht bij de bestaande structuren en men wil het geheel zoveel mogelijk op een natuurvriendelijke manier inrichten. Bij de uitbreiding wordt o.a. de kwaliteit van de bestaande houtopstanden verbeterd. De rommel aan de grenzen wordt opgeruimd en er komt een passende aansluiting met het aangrenzende bosgebied. Het uitbreiden/renoveren van het terrein kan bijdragen aan zowel een verbetering voor het imago van de camping als voor de verbetering van de omgeving. Voor de locatie is een inrichtingsplan opgesteld.

Voorwaarde 2: Duurzame bedrijfsvoering

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

Voorwaarde 3: Inpassing in omringende natuur

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

Voorwaarde 4: Permanente bewoning

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

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

Voorwaarde 5: Natuurwaarden en ecologische waarden

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

Voorwaarde 6: Clustervisie Otterlo

Per groeiclus­ter is het streekplanbeleid uitgewerkt in een clustervisie. De cluster Otterlo heeft een sterke en onderscheidende marktpositie met voldoende mogelijkheden voor een meer jaarrond exploitatie. In Otterlo is volgens de clustervisie vooral behoefte aan een meer gedifferentieerd product aan recreatievoorzieningen waardoor en grotere markt beschikbaar komt.

Heidekamp heeft in een bedrijfsrapport de bedrijfseconomische noodzaak en de onderbouwing van de uitbreiding onderbouwd (bijlage 6 bij het uitbreidingsplan d.d. 8 april 2011).

Men wil inspelen op de verandering in doelgroep en soort vakantie. Het park is in zijn geheel aan vernieuwing toe. Voorzieningen zijn verouderd, de huidige recreant wordt kritischer en is op zoek naar rust en natuur maar wel in een luxe omgeving. Men wil hiertoe het gehele terrein aanpakken en het concept wijzigen van camping met een toeristisch (seizoensgebonden) karakter naar een recreatiepark met een jaarrond exploitatie. Men wil de bestaande voorzieningen opknappen.

Heidekamp wil het uit te breiden terrein vooral benutten voor de realisatie van luxe chalets (5 sterren niveau) en stacaravans voorzien van alle eigentijdse voorzieningen en een aantal speeltoestellen op het terrein realiseren. Het geheel zal bedrijfsmatig geëxploiteerd worden. De uitbreiding moet ook de

bestaande horecagelegenheid op het terrein weer rendabel en aantrekkelijk maken voor gasten van het park.

Er is een uitbreidingsplan opgesteld, waarin rekening is gehouden met de landschappelijke waarden en de natuurwaarden een extra impuls te geven. Er is aansluiting gezocht bij de bestaande structuren en men wil het geheel zoveel mogelijk op een natuurvriendelijke manier inrichten. Bij de uitbreiding wordt o.a. de kwaliteit van de bestaande houtopstanden verbeterd. De rommel aan de grenzen wordt opgeruimd en er komt een passende aansluiting het aangrenzende bosgebied. Het uitbreiden/renoveren van het terrein kan bijdragen aan zowel een verbetering voor het imago van de camping als voor de verbetering van de omgeving.

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het plan voldoet aan het beleid van de clustervisie voor de groeicluster Otterlo.

Voorwaarde 7: Archeologie

Voor de locatie is een archeologisch onderzoek uitgevoerd en zijn proefboringen en proefsleuven gegraven. Daaruit is gebleken dat er geen archeologische waarden in het gebied aanwezig zijn.

Voorwaarde 8: Gebruiksmogelijkheden omliggende percelen

Het recreatiepark is relatief geïsoleerd gelegen ten opzichte van de kern van de kern Otterlo. De uitbreiding vindt plaats richting het bos. Het meest nabijgelegen bedrijf is de veehouderij aan de Koeweg 12. De afstand van dat bedrijf tot de uitbreidingslocatie van Heidekamp bedraagt 170 meter. Voor Heidekamp is een landschappelijke inpassing gemaakt. Gelet op het voorgaande zal het leefmilieu van omwonenden niet onevenredig worden aangetast.

Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten

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

4.1 Milieuzonering

Wettelijk kader

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

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

Situatie plangebied

Lucht - Geurhinder (individueel)

Het recreatiegebied geeft zelf geen geurhinder. In ABRvS nr. 201100912/1/M2 van 3 augustus 2011 worden recreatiewoningen als geurgevoelig object aangemerkt. Aan de Koeweg 12 ligt een veehouderij. De veebezetting is in 2000 dmv een intrekking, gereduceerd tot een omvang van 1 fokstier, 2 schapen, 140 gespeende biggen en 39 guste/dragende zeugen. Er is geen sprake meer van een reëel bedrijf.

De afstand tussen het uitbreidingsperceel van recreatiepark Heikamp en de dichtstbij gelegen veeschuur van de veehouderij aan de Koeweg 12 bedraagt ongeveer 170 meter.

De afstand mag 25 meter bedragen als tevens de geurbelasting de geldende norm van 14 OU/m³ niet overschrijdt. Door de geringe (vergunde) veebezetting van de veehouderij aan de Koeweg 12 en de grote afstand is het niet waarschijnlijk dat de norm van 14 OU/m³ wordt overschreden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Geluid

In de directe omgeving van de uitbreidingslocatie vinden geen geluidproducerende activiteiten plaats waardoor het voldoende aannemelijk is dat, ter plaatse van de uitbreidingslocatie, aan de geluidnormen kan worden voldaan.

Propaantank

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

Conclusie

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

4.2 Geluidhinder

Wettelijk kader

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

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

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

Situatie plangebied en conclusie

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

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

4.3 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Situatie plangebied

De realisatie van 30 recreatiewoningen en enkele speeltoestellen en een parkeerplaats is qua verkeersgeneratie te vergelijken met de categorie 'woningbouwlocaties' uit de lijst van gevallen uit de Regeling NIBM die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. De omvang van voorliggend plan en de daarbij behorende verkeersgeneratie is vele malen kleiner en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de lokale luchtkwaliteit. Er hoeft dan ook geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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

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

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

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

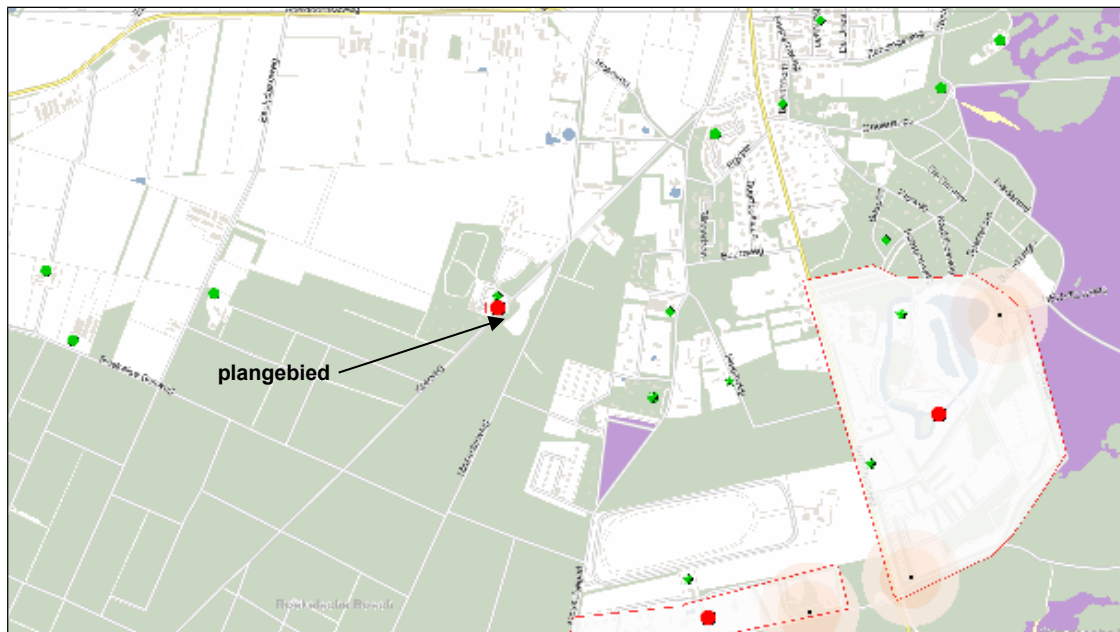
Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied liggen volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen risicobronnen. Over de wegen in en nabij het plangebied vindt geen relevante hoeveelheid vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Enige relevante risicobron is de propaantank die op het terrein van het recreatiepark zelf staat opgesteld (zie figuur 1). Bij deze installatie hoort een PR 10^{-6} contour van 40 meter. Aangezien propaantanks niet onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen, hoeft geen externe veiligheidsonderzoek en geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Desondanks kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico toeneemt doordat binnen het invloedsgebied van de propaantank extra recreatiewoningen worden mogelijk gemaakt. De (on)mogelijkheden in het kader van de bestrijdbaarheid bij een incident met de propaantank dienen goed afgestemd te worden met de brandweer.

Conclusie

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



Figuur 1: Uitsnede risicokaart (bron:www.risicokaart.nl).

4.5 Brandweer

Wettelijk- en beleidskader

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

In de Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid, een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen.

Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

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

Situatie plangebied

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

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

- De bereikbaarheid van de hulpverleningsdiensten bij een calamiteit op het park. Hierbij valt te denken aan de vrije doorgang, breedtes en draaicurves van de hulpverleningsvoertuigen op de wegen en paden van het terrein maar ook aan de bewegwijzering op het park.

- Bluswatervoorziening op het park en in de omgeving.
- Wat te doen bij calamiteiten van buitenaf die het park kunnen bedreigen (bijvoorbeeld een natuurbrand). Hierbij valt te denken aan een ontruimingsplan.

Door het park is een bedrijfsnoodplan opgesteld dat is goedgekeurd door de Brandweer.

Conclusie

De brandweer (VGGM) heeft positief geadviseerd op deze bestemmingsplanwijziging.

4.6 Bodem

Wettelijk kader

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

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

Situatie plangebied

In 2003 heeft er al een bodemonderzoek (Verhoeve, MTE/ADV/VMO/153097, 2003) plaatsgevonden. Uit het voorafgaande historisch onderzoek bleek dat bij enkele stacaravans bovengrondse olietanks aanwezig waren/zijn. Deze tanks stonden toen in lekbakken. Dit was in het verleden niet zo. Daarom zijn deze locaties (voor zover te traceren) destijds aanvullend onderzocht. Uit de resultaten van het onderzoek bleek dat op twee locaties (ter plaatse van caravan 6 en 54) een sterke verontreiniging met minerale olie in de grond ter plaatse van de bovengrondse tanks aanwezig was. Vervolgens is er in 2010 een nader onderzoek uitgevoerd op deze 2 deellocaties (Midden Nederland Milieu/Hunneman, kenmerk 2010289/dh/sh, juli 2010). Daarna zijn deze deellocaties gesaneerd. Dit staat beschreven in het evaluatierapport (Vink, P11M0120.02 van 5 augustus 2011).

Uit het onderzoek (van 2003) ter plaatse van het onverdachte terreindeel is de bovengrond licht verontreinigd met minerale olie, lood en EOX. In de ondergrond is plaatselijk een licht verhoogd gehalte olie gemeten. Op het overige terrein is het grondwater slechts licht vervuild met cadmium, chroom en zink.

Verder zijn er geen aanwijzingen naar voren gekomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging.

Conclusie

Omdat de locatie ook in een schoon gebied ligt, kan een vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend.

4.7 Water

Wettelijk- en beleidskader

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

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

Hemelwaterbeleid

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

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

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

Grondwatervisie

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand met 15 tot 20 cm.

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

Situatie plangebied

Vuilwater

Het vuilwater van de nieuwe recreatiewoningen moet worden aangesloten op de eigen vuilwaterhuisaansluiting, die op zijn beurt weer is aangesloten op de drukriolering.

Vuilwaterlozing moet worden uitgevoerd in PP / PVC roodbruin RAL code 8023.

Regenwater

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

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

4.8 Soortbescherming

Wettelijk kader

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

Situatie plangebied

Door Taken Advies is in maart 2012 een quickscan ecologie uitgevoerd. Uit deze quickscan blijkt dat er in het verleden in en in de directe omgeving van het plangebied strikt beschermde diersoorten zijn waargenomen. In het Nationaal database Flora en Fauna (NDFF) zijn waarnemingen bekend van das, eekhoorn, verschillende soorten vleermuizen en vogels, hazelworm en levendbarende hagedis en boommarter.

Uit het vooronderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling op een aantal soorten mogelijk een negatief effect kan hebben. Voor de volgende soorten is er daarom ook nader onderzoek uitgevoerd: Vleermuizen, boommarter en hazelworm op de manier die is beschreven in de hoofdstuk 4 van de rapportage van Taken Advies.

Tevens is er nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van dassen en eekhoorns in het plangebied. Er blijkt uit het NDFF dat er in de directe omgeving van het plangebied activiteiten zijn van dassen en eekhoorns. Er kan niet met één veldbezoek in een niet geschikte periode worden geconcludeerd dat het plangebied geen waarde heeft voor deze soorten. Hierbij zal met name moeten worden gelet wat de mogelijke functie is van het plangebied voor deze soorten.

Uitgangspunt is dat er geen bomen hoeven te worden gekapt. Uit het nader onderzoek is gebleken dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor de betreffende soorten, mits een aantal maatregelen in acht worden genomen. Deze zijn beschreven in het mitigatieplan dat als bijlage bij dit

plan is opgenomen. In eerste instantie was er overigens sprake van dat er diverse bomen langs de Koeweg zouden worden gekampt, ivm de aanleg van parkeerplaatsen. Dit is in een later stadium aangepast: de parkeerplaats komt aan de noordzijde van het uitbreidingsgedeelte en aan de Koeweg worden geen parkeerplaatsen aangelegd. De bomen aldaar blijven dus behouden en voor dat aspect hoeven dus de mitigerende maatregelen niet meer te worden uitgevoerd (onderzoek dateert van vóór de aanpassing).

Conclusie

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

4.9. Gebiedsbescherming

Wettelijk kader

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

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

Situatie plangebied

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

4.10 Cultuurhistorie en Archeologie

Beleidskader

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

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

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede¹ en de rapportages van de onderzoeken die in het plangebied hebben plaatsgevonden.²

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

² Jonge, N. de, 2012: Perceel tegenover Koeweg 16 te Otterlo, gemeente Ede. Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. ADC Rapport 2991, Amersfoort.

Situatie plangebied

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplangebied archeologische waarden aanwezig zijn, is door gekwalificeerde archeologische onderzoeksbureaus diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd in het plangebied.

In het plangebied heeft allereerst een verkennend booronderzoek plaatsgevonden. Hieruit is gebleken, dat in het noorden en zuiden van het plangebied een intacte podzolbodem aanwezig is. In het centrale deel van het plangebied bleek de bodem volledig verstoord te zijn. Iets meer naar het zuiden was de bodem tot in de top van de C-horizont verstoord.

In het *zuidelijk deel* van het plangebied is vervolgens een waarderend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Gebleken is, dat het grootste deel van het onderzochte gebied door het verwijderen van de bomen en in gebruik name als recreatieterrein is verstoord. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk grotendeels verdwenen.

Daar de resultaten van het verkennend booronderzoek en het proefsleuvenonderzoek niet met elkaar overeenkwamen, is besloten in het *noordelijk deel* van het plangebied een aanvullend verkennend booronderzoek uit te voeren. Hieruit is gebleken dat het noordelijk deel van het plangebied een vrijwel intacte podzolbodem kent, al dan niet afgedekt door duinvaaggronden.

Archeologische indicatoren (hoewel slechts met een boor met een diameter van 7 cm, maar 10 boringen in totaal in het noordelijk deel van het plangebied)

Nieuwe inzichten hebben echter aangetoond (Keunen et al. 2013), dat de archeologische verwachting van het plangebied kan worden bijgesteld van middelhoog naar laag. De resultaten van de onderzoeken, spreken dit niet tegen.

De archeologische laag bevindt zich – vanwege hoogteverschillen – op een diepte van 45 tot 115 cm onder het huidige maaiveld. Het terrein zal weliswaar worden geëgaliseerd, maar de nieuwbouw en riolering zullen mogelijk niet dermate diep worden aangelegd, dat de archeologische laag wordt geraakt.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van uitbreiding van het bestaande recreatieterrein. Egalisatie en nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

Bovengenoemde argumenten pleiten ervoor, dat uitvoering van de bestemming niet zal leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

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 (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1). behouden.

4.11 Verkeer/parkeren

Bij de nieuw te realiseren recreati woonverblijven wordt voor ieder huisje een parkeerplaats gerealiseerd. Tevens wordt aan de noordkant van het nieuwe terrein een gemeenschappelijke parkeerplaats aangelegd. Er worden geen parkeerplaatsen aangelegd aan de Koeweg. De ontsluiting vindt plaats via Koeweg. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Dresscher, S.J. & I. Hermsen, 2012: Proefsleuvenonderzoek in het plangebied Heidekamp te Otterlo. Archeodienst Rapport 173, Zevenaar.

Schorn, E., 2012: Inventariserend veldonderzoek verkennende fase Koeweg 16 te Otterlo. Archeodienst Rapport 209, Zevenaar.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Hoofdopzet

5.2.1 Verbeelding

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

5.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

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

5.2.3 Bestemmingen

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

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

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

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inleiding

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

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

Vooroverleg

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

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

Zienswijzen

Tijdens de inzagetermijn van het ontwerp wijzigingsplan van 20 november t/m 31 december 2014 zijn geen zienswijzen ingekomen op het plan.