

Natuurgebied Veluwe "Recreatieterrein de Lindehof"

Inhoudsopgave

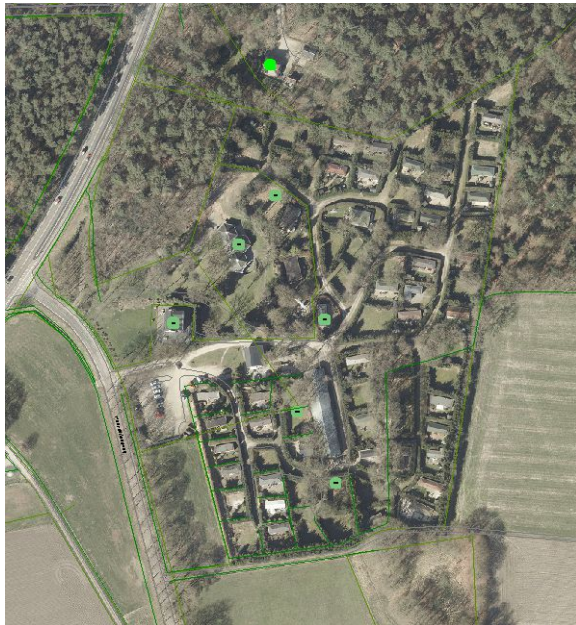
1. Hoofdstuk 1 Planbeschrijving.....	3
--------------------------------------	---

1. Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het recreatiepark De Lindehof, gelegen in het Natuurgebied Veluwe van de gemeente Ede. Het perceel ligt ten noordoosten van de kern Otterlo.

Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie H onder de volgende nummers 814, 1238 tot en met 1241 en nummer 1244.



Ligging recreatiepark

Initiatiefnemer wil gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 12c van de Partiële herziening bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe: herziening recreatieterreinen', waarmee de herstructurering van het recreatiepark De Lindehof mogelijk wordt met inbegrip van het vergroten van het maximale aantal toegestane recreati woonverblijven.

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 1994. Voor het thema recreatie wordt expliciet verwezen naar het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe: herziening recreatieterreinen' (hierna: bestemmingsplan herziening recreatieterreinen).

1.2 Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe (in samenhang met het bestemmingsplan herziening recreatieterreinen) heeft het recreatiepark De Lindehof de bestemming Verblijfsrecreatie tevens hotelaccommodatie. Volgens de bestemmingsomschrijving zijn de gronden bestemd voor onder andere terreinen voor verblijfsrecreatie en terreinen voor recreati woonverblijven.

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 recreati woonverblijven zoals aangegeven in de bijlage 'Lijst verblijfsrecreatie'. Volgens die lijst mag het recreatiepark 567 m2 aan centrale voorzieningen oprichten. Daarnaast geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid om maximaal zes recreati woonverblijven toe te staan op het recreatiepark De Lindehof. Tevens biedt het bestemmingsplan de ruimte voor twee bedrijfswoningen.

Op het perceel is op dit moment plaats voor ruim tachtig standplaatsen. Tevens worden de twee dienstwoningen op dit moment bewoond.

1.3 Planbeschrijving

Initiatiefnemer wil gebruik maken van wijzigingsbevoegdheid voor de herstructurering van zijn recreatiepark en de uitbreiding van het maximale aantal toegestane recreatiwoningverblijven.

In de nieuwe situatie wil de initiatiefnemer 50 recreatiwoningen bouwen waarin ruimte is voor wellness-faciliteiten. Het beoogde concept gaat uit van een bepaalde zorgvraag die gefaciliteerd kan worden in de nieuwe recreatiwoningen waar de wellness-faciliteiten voorzien in de zorgbehoefte. Tevens voorziet het wijzigingsplan in de realisatie van een centraal wellnesscentrum.

1.4 Landschappelijke inpassing

Een afbeelding van de herstructurering van het recreatiepark is hieronder weergegeven.

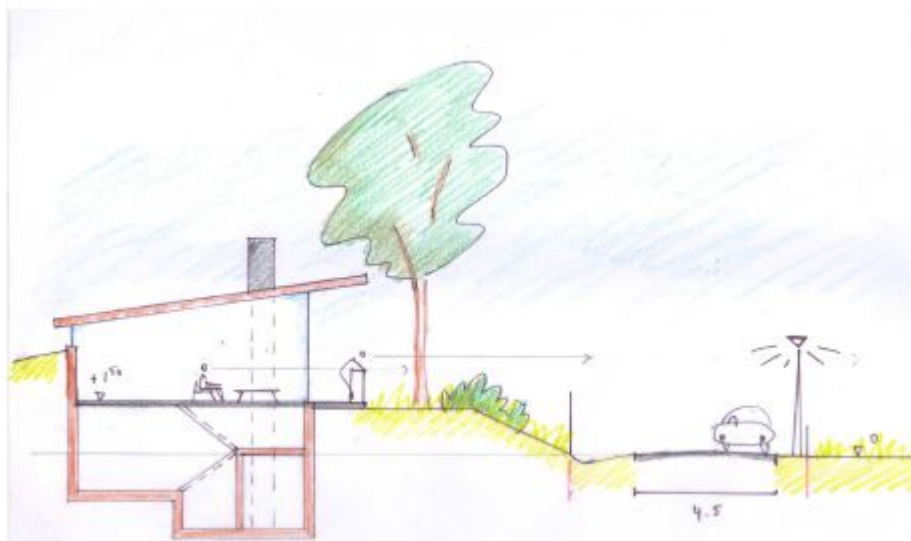


Als bijlage bij de toelichting is de studie landschappelijke inpassing van het bureau Mien Ruys gevoegd. In die studie is uitgebreid aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing in relatie tot de beoogde komst van het sportveldencomplex aan de oostzijde van het recreatiepark.

In het beoogde recreatiepark dient de oostkant afgeschermd te worden van het sportveldencomplex. In deze rand is een dichte groene afscherming gepland met een geluidswal. De woningen aan deze kant zullen gericht zijn naar het westen. Een afbeelding is hieronder weergegeven.



Aan de zuidkant van het recreatiepark is de beoogde ontsluiting van het sportveldencomplex gepland. Dit heeft consequenties voor de recreatiewoningen. In de studie wordt voorgesteld om de woningen anderhalf meter 'op te tillen' vanwege privacyredenen. Door de hogere ligging kijken de recreatiewoningen over de daken van passerende auto's heen en hebben ze vrij zicht over het landschap. Een hek als afscheiding is nodig ter voorkoming van vandalisme. Van dit beeld is hieronder een weergave gegeven.



Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Provinciaal beleidskader

2.1.1 EHS en Natura 2000

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.

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.

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 op 26 september 2006. 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. Tevens zijn in de clustervisies randvoorwaarden gegeven voor de ontwikkeling van recreatie(terreinen) binnen deze clusters in samenhang met de omliggende natuurwaarden.

Binnen het plangebied zijn de groeiclusters Otterlo en Lunteren-Wekerom gelegen. 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'.

In het onderhavige geval is er geen sprake van een uitbreiding in oppervlakte van het recreatieterrein. De beoogde herstructurering (en de uitbreiding van het aantal recreatiewoonverblijven) valt onder de kwaliteitsimpulsen die het Groei en Krimp beleid mogelijk maakt.

2.2 Bestemmingsplan herziening recreatieterreinen (2009)

Wijzigingsplan

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

Tevens is in dat bestemmingsplan de mogelijkheid geschapen om de recreatieterreinen die in de groeiclusters liggen te herstructureren waarbij tevens het maximale aantal recreatiewoonverblijven uitgebreid kan worden. De wijzigingsbevoegdheid in lid 12c van artikel 16 is de neerslag van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de herstructureringsopgaven. In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat de bevoegdheid alleen toegepast mag worden op terreinen die zijn gelegen in de groeiclusters. Recreatiepark de Lindehof is gelegen in het groeiclustervan Otterlo-Wekerom. Het recreatiepark kan gebruik maken van deze wijzigingsbevoegdheid.

Voorwaarden wijzigingsplan

De voorwaarden om gebruik te mogen maken van de wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende:

1. Voor het terrein waarvoor een herinrichting aan de orde is dient sprake te zijn van een markttechnische aanleiding voor de herinrichting
2. Er dient sprake te zijn van een duurzame bedrijfsvoering;
3. De inrichting draagt aantoonbaar bij aan de inpassing in de omringende natuur;
4. Er vindt geen permanente bewoning plaats van recreatieverblijven;
5. De bevoegdheid mag alleen worden toegepast als uit onderzoek is gebleken dat de natuur- en ecologische waarden onevenredig worden aangetast;
6. De wijzigingsbevoegdheid moet passen in de ruimtelijke randvoorwaarden zoals beschreven in de clustervisie Otterlo;
7. De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische resten in archeologische waardevolle gebieden;
8. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet onevenredig beperkt (in welke afweging vooral de bescherming van het leefmilieu van omwonenden wordt betrokken).

Voorwaarde 1: Markttechnische aanleiding

Door de beoogde komst van de sportvelden heeft de eigenaar van het recreatiepark aangegeven het huidige park te willen herstructureren. De eigenaar verwacht dat door de komst van de sportvelden het huidige concept onvoldoende tot zijn recht komt. Het gevolg hiervan kan zijn dat het concept markttechnisch niet interessant wordt en dat leidt tot negatieve bedrijfseconomische gevolgen. In die zin is er voldoende markttechnische aanleiding om tot herstructurering over te gaan.

Voorwaarde 2: Duurzame bedrijfsvoering

Duurzame bedrijfsvoering dient gezien te worden als een bedrijfsvoering die geënt is op een toekomstbestendige strategie. Als voortvloeisel van de eerste voorwaarde is de toekomstbestendige strategie dat de eigenaar wil anticiperen op de beoogde komst van het sportveldencomplex. Uit onderzoek is gebleken dat er behoefte is naar recreatieverblijven voor gezinnen met een vraag naar wellness-faciliteiten met een specifieke zorgcomponent. Uit toetsing van het beoogde onderzoek blijkt dit voldoende te zijn om te concluderen dat er sprake is van een duurzame bedrijfsvoering.

Voorwaarde 3: Inpassing in omringende natuur

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

Voorwaarde 4: Permanente bewoning

In het wijzigingsplan is opgenomen dat het recreatiepark uitsluitend bedrijfsmatig geëxploiteerd mag worden. Dit geeft een adequaat middel om in de bestuursrechterlijke 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 (waaronder op haar website) aan dat permanente bewoning niet is toegestaan. Tevens wordt dit in de betreffende huurovereenkomsten als voorwaarde opgenomen. 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 natuurbeschermingsrechterlijke kaders er geen belemmeringen zijn om medewerking te verlenen aan de beoogde herstructurering.

Voorwaarde 6: Clustervisie Otterlo

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

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

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

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

Voorwaarde 7: Archeologie

In het plangebied zijn twee archeologische waarnemingen bekend. In de directe omgeving van het plangebied (straal 250 meter) zijn verder geen archeologische vindplaatsen (waarnemingen en/of monumentale terreinen) bekend. Op basis van bij de gemeente beschikbare archeologische informatie is de trefkans op (behoudenswaardige) archeologische resten in het plangebied vooralsnog hoog.

In het verleden is het hele plangebied echter dusdanig geroerd geweest dat de trefkans op eventuele archeologische waarden heel klein is. Nader onderzoek naar archeologische waarden is daarom niet nodig.

Voorwaarde 8: Gebruiksmogelijkheden omliggende percelen

Het recreatiepark is relatief geïsoleerd gelegen ten opzichte van de kern van Otterlo. De beoogde herstructurering kan uitsluitend effect hebben op het sportveldencomplex. Daarvan is echter geen sprake omdat het sportveldencomplex naar verwachting intensiever gebruikt zal worden dan het nieuwe recreatiepark. Gelet op het voorgaande zal het leefmilieu van omwonenden niet onevenredig worden aangetast.

Hoofdstuk 3 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.

3.1 Milieuzonering

3.1.1 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).

3.1.2 Situatie plangebied

Het recreatiepark De Lindehof ligt in het buitengebied op ongeveer 240 meter afstand van de bebouwde kom van de noordkant van Otterlo. In de directe omgeving liggen een aantal burgerwoningen, recreatiewoningen en een enkele veehouderij. De dichtstbij gelegen woning ligt aan de Bovenweg 4 op een afstand van 65 meter van het recreatiepark. De geschakelde recreatiewoningen aan de Bovenweg liggen op tenminste 150 meter. Aan de Apeldoornseweg 99 ligt een varkensbedrijf met een veebezetting bestaande uit onder andere 226 fokzeugen, 813 biggen en 22 schapen. De afstand tot de uitbreiding van het terrein van de Lindehof is 239 meter.

Geurhinder (individueel)

De geuremissie vanuit dierverblijven moet beoordeeld worden volgens de Wgv.

Voor dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld wordt de geurbelasting op de omliggende geurgevoelige objecten berekend met behulp van het model V-stacks Vergunning.

Naam van het bedrijf: Apeldoornseweg 99

Eigen ruwheid: 0,100 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	1	181 464	456 660	1,5	1,5	0,50	4,00	1 272
2	2	181 465	457 642	1,5	1,5	0,50	4,00	4 390
3	3	181 462	457 623	1,5	1,5	0,50	4,00	2 798
4	4	181 456	457 606	1,5	1,5	0,50	4,00	259

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
5	De Lindenhof	181 716	457 624	14,0	1,8

Aan de maximaal toegestane geurbelasting (14,0 OU/m³) wordt voldaan met een geurbelasting van 1,8 OU/m³.

Geluid

In de omgeving van De Lindehof vinden geen activiteiten plaats die tot een overschrijding van aanvaardbare geluidniveau's zouden kunnen leiden. Omgekeerd mag het vernieuwde recreatiepark geen geluidoverlast veroorzaken naar geluidgevoelige objecten in de omgeving. Het dichtstbij gelegen geluidgevoelig object is een burgerwoning aan de Bovenweg 4 in Otterlo.

De afstand tot het geplande nieuwe zwembad op het recreatiepark De Lindehof is ongeveer 75 meter. Volgens de Brochure “bedrijven en milieuzonering” moet tussen een **overdekt** zwembad en een geluidgevoelig object een afstand van 50 meter worden aangehouden. Aan deze afstandnorm wordt voldaan.

Fijnstof

Aan de Apeldoornseweg 99 ligt een varkensfokbedrijf. De varkens op deze veehouderij veroorzaken fijn stof. Gelet op de geringe aantal dieren (226 volwassen varkens) en een afstand van ongeveer 250 meter tot gevoelige objecten op recreatiepark de Lindehof is de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht zodanig laag dat het voldoende aannemelijk is dat aan de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

3.1.3 Conclusie

Vanuit milieutechnisch oogpunt bezien zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

3.2 Geluidhinder

3.2.1 Wettelijk kader

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

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs verkeers- en spoorwegen en rond gezonde 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.

3.2.2 Situatie plangebied

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

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

3.2.3 Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

3.3 Luchtkwaliteit

3.3.1 Wettelijk kader

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Stb. 2007, 440), en de bijbehorende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Een project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 1% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

3.3.2 *Situatie plangebied*

De realisatie van de 50 recreatiewoningen met bijbehorende functies is qua verkeersgeneratie te vergelijken met de categorie 'woningbouwlocaties' uit de lijst van gevallen uit de Regeling NIBM die niet in betekende 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 betekende mate bij aan de lokale luchtkwaliteit. Er hoeft dan ook geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

3.3.3 *Conclusie*

Onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer is niet nodig.

3.4 Externe veiligheid

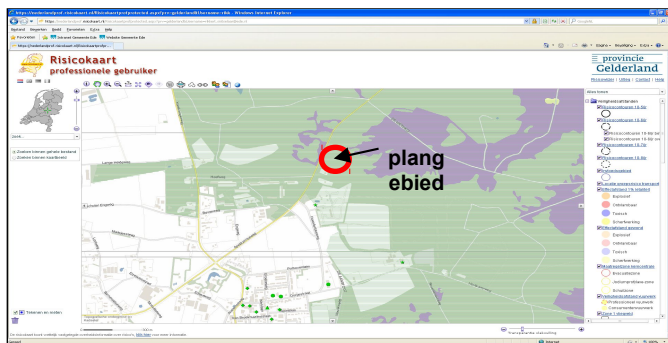
3.4.1 *Wettelijk kader*

Het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid wordt grotendeels bepaald door de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004)", de "Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding (2004)" en het "Besluit Externe Veiligheid inrichtingen" met bijbehorende "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (2004). In deze wetten en richtlijnen staat de verantwoording van het zogenaamde groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving.

Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zogenaamde risicoatlassen van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat beschikbaar.

3.4.2 *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. In onderstaand figuur is in een uitsnede van de risicokaart de ligging van het plangebied weggegeven.



3.4.3. *Conclusie*

Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's om en nabij het plangebied is niet nodig.

3.5 Brandweer

3.5.1 *Beleidskader*

Ruimtelijke plannen worden beoordeeld aan de voorwaarden gesteld in de 'handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid' een uitgave van de NVBR, september 2003. In 1997 heeft het college van de gemeente Ede daarnaast het 'Brandweertzorg-Dekkingsplan West-Veluwe / Vallei' voor de gemeente Ede vastgesteld. Hierin zijn onder andere voorschriften opgenomen met betrekking tot opkomsttijden.

3.5.2 *Conclusie*

Het plan voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden.

3.6 Bodem

3.6.1 Beleidskader

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.

3.6.2 Situatie plangebied

Er hebben, voor zover bekend, geen bodembedreigende activiteiten op de locatie plaatsgevonden. In het verleden heeft er een bodemonderzoek plaatsgevonden (Kattenbroek van de Streek, kenmerk DSVO97267, 12 december 1997). Hierbij is in de bovengrond een lichte verontreiniging met PAK gemeten. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetoond. In het grondwater is naast een matig verhoogd gehalte zink, een licht verhoogd gehalte cadmium, chroom en nikkel gemeten. Dergelijke gehalten komen vaker in Ede voor en vormen geen belemmering.

Omdat de locatie bovendien daarnaast is gelegen in een schoon gebied, kan er voor de bestemmingsplanprocedure vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend.

3.6.3 Conclusie

Het wijzigingsplan is qua bodemkwaliteit voldoende uitvoerbaar.

3.7 Water

3.7.1 Algemeen

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de watertoets; de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

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

- Vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater.
- Scheiden van vuil en schoon water.
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

3.7.2. Conclusie:

Het Waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben met betrekking tot deze planwijzigingen.

3.8 Soortbescherming

3.8.1 Wettelijk kader

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen 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.

3.8.2 *Situatie plangebied*

Vanwege de beperkte ontwikkeling en/of het ontbreken van (strikt) beschermde soorten of habitats in het plangebied worden negatieve effecten uitgesloten. Voor alle vogels geldt dat een actieve broedlocatie en leefomgeving beschermd is wanneer deze actief in gebruik is (tijdens broeden). Het kappen van bomen dient gezien te worden als een potentieel versturende activiteit voor broedende vogels. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen op te starten, kunnen deze effecten worden voorkomen.

3.8.3 *Conclusie*

Als bovenstaande maatregelen worden uitgevoerd zijn er geen belemmeringen om het plan uit te voeren.

3.9 **Gebiedsbescherming**

3.9.1. *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.

3.9.2. *Situatie plangebied*

De geplande ontwikkeling vindt buiten het Natura 2000-gebied de Veluwe plaats. Fysieke aantasting van de habitattypen wordt hierdoor met zekerheid uitgesloten. Er vindt geen toename van het aantal gebruikers van het recreatiepark plaats waardoor toename van stikstofdepositie als gevolg van de geplande ontwikkeling wordt uitgesloten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het leefgebied van de habitatrichtlijnsoorten die zijn aangewezen voor het Natura 2000-gebied de Veluwe. Effecten als gevolg van de geplande ontwikkeling op de habitatrichtlijnsoorten worden uitgesloten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het leefgebied van de vogelrichtlijnsoorten die zijn aangewezen voor het Natura 2000-gebied Veluwe. Effecten als gevolg van de geplande ontwikkeling op de vogelrichtlijnsoorten worden uitgesloten.

3.9.3. *Conclusie*

Het optreden van (significant) negatieve effecten op kwalificerende habitattypen, habitatrichtlijnsoorten en vogelrichtlijnsoorten van het Natura 2000-gebied de Veluwe kan *met zekerheid* worden uitgesloten.

3.10 **Cultuurhistorie en Archeologie**

3.10.1. *Wettelijk kader*

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen.

Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988.

Met deze wetwijziging 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 ruimtelijke plan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003).

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige plangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2 en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005).

3.10.2. Situatie plangebied

In het plangebied zijn twee archeologische waarnemingen bekend. In de directe omgeving van het plangebied (straal 250 meter) zijn verder geen archeologische vindplaatsen (waarnemingen en/of monumentale terreinen) bekend. Op basis van bij de gemeente beschikbare archeologische informatie is de trefkans op (behoudenswaardige) archeologische resten in het plangebied vooralsnog hoog.

In het verleden is het hele plangebied dusdanig geroerd geweest dat eventuele archeologische waarden niet meer behouden kunnen worden. Nader onderzoek naar archeologische waarden is daarom niet nodig.

3.10.3. Conclusie

Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

Hoofdstuk 4 Juridische opzet

4.1 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 wijzigingsplan 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.

4.2 Hoofdopzet

Het wijzigingsplan is een uitvloeisel van het bestemmingsplan herziening recreatieterreinen. Deze regels zijn onverkort overgenomen in het voorliggende wijzigingsplan.

De wijzigingen slaan op de bijlage bij de regels. Daarin is opgenomen dat het recreatiepark De Lindehof 50 recreatiwoonverblijven mag realiseren. Tevens is aangegeven dat het park voldoet aan de eis van bedrijfsmatige exploitatie.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan/wijzigingsplan 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. Dit moet onder andere als er sprake is van de bouw van één of meer woningen, zoals in voorliggend plan het geval. 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. Tevens is een privaatrechtelijke overeenkomst opgesteld waarin is gesteld dat eventuele planschade voor rekening is van de aanvrager. Er zijn voor de gemeente daarom verder geen kosten. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Verder is er geen aanleiding om aan te nemen dat het plan financieel niet uitvoerbaar is.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.1 Bro dient er vooroverleg plaats te vinden met de provincie, de VROM-inspectie en het waterschap.

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. Het plan is daarom slechts toegezonden aan Waterschap Vallei en Eem en de VGGM. Deze instantie heeft aangegeven dat men geen aanleiding ziet voor het maken van opmerkingen.