



Camping Hent Uut 't Zant BV  
De heer H. van den Hoek  
Vijfsprongweg 30  
6733 JJ WEKEROM

Onderwerp  
Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven

Datum  
23 februari 2021

Ons kenmerk  
2020W0719

Geachte heer Van den Hoek,

Nummer omgevingsloket  
5050145

U heeft op 26 maart 2020 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 16 recreatiewoningen op het adres Vijfsprongweg 30 in Wekerom. Wij hebben uw aanvraag beoordeeld.

Behandeld door  
V. Kozich  
088 - 116 98 20  
[v.kozich@oddevallei.nl](mailto:v.kozich@oddevallei.nl)

**Voornemen: Wij zijn van plan u de omgevingsvergunning te geven**

In bijlage 1 leest u hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld.

Kopie aan  
Architectenbureau D.B.L.  
Lunteren B.V.  
De heer P. Haver  
[paul@dbi-lunteren.nl](mailto:paul@dbi-lunteren.nl)

Als u de omgevingsvergunning krijgt, dan horen daar voorschriften en andere stukken bij, zoals tekeningen. Daar moet u zich aan houden als u de vergunning gaat gebruiken. De voorschriften leest u in bijlage 2.

**Reageren op dit voornemen**

Wij publiceren uw aanvraag, het voornemen om u een omgevingsvergunning te geven en alle stukken die erbij horen op <https://www.overheid.nl/overuwbuurt>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Ede Stad. Dat doen wij zodat iedereen die dit wil, kan reageren op ons voornemen. Reageren kan binnen zes weken na de publicatie. Daarna nemen wij een definitief besluit of u een omgevingsvergunning krijgt. Krijgen wij reacties binnen? Dan betrekken wij deze bij ons definitieve besluit.

U kunt zelf ook binnen zes weken een reactie geven op dit voornemen. Dat kan per brief, e-mail of telefoon:

- Stuur een brief naar: Omgevingsdienst de Vallei, t.a.v. de heer V. Kozich, Postbus 9024, 6710 HM Ede
- Stuur een e-mail naar: [v.kozich@oddevallei.nl](mailto:v.kozich@oddevallei.nl)
- Bel naar: 088 - 116 98 20

Wilt u kenmerk 2020W0719 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

**Omgevingsdienst De Vallei**  
Postbus 9024  
6710 HM Ede

T 088 - 116 99 00  
E [info@oddevallei.nl](mailto:info@oddevallei.nl)  
[www.oddevallei.nl](http://www.oddevallei.nl)

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



**Kosten**

Het behandelen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning kost geld. Dit bedrag berekenen wij volgens de regels van de gemeente Ede, de legesverordening. Het bedrag bestaat uit:

|                                                                                                         |   |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------|
| Bouwen van een bouwwerk                                                                                 | € | 22.799,50        |
| Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met regels ruimtelijke ordening (afwijking bestemmingsplan) | € | 2.720,00         |
| <i>Totaalbedrag leges</i>                                                                               | € | <u>25.519,50</u> |

Na het definitieve besluit krijgt u de rekening van de gemeente Ede.

*Hoe is het bedrag voor 'bouwen van een bouwwerk' berekend?*

Het bedrag hangt af van de hoogte van de vastgestelde bouwkosten. Hoe hoger de bouwkosten, hoe hoger het bedrag. De vastgestelde bouwkosten zijn € 927.250,- exclusief btw.

*Waarom zijn de bouwkosten anders dan u heeft opgegeven?*

Wij berekenen de bouwkosten met het online rekenprogramma 'Basisbedragen Gebouwen' van het Nederlands Bouwkosten Instituut. De vastgestelde bouwkosten kunnen daardoor hoger of lager zijn dan u heeft opgegeven. Grondkosten, inrichtingskosten en extra kosten rekenen wij niet mee.

*Toelichting verrekening eerder betaalde leges afwijking bestemmingsplan*

Deze aanvraag om omgevingsvergunning vervangt een eerdere aanvraag voor een bestemmingsplanherziening, waarvoor u eerder een bedrag van € 6.088,- heeft betaald. Deze aanvraag volgde op een ingediend principeverzoek waarvoor u € 500,- heeft betaald.

In overleg met en op verzoek van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede bent u overgegaan tot het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning, nadat u eerst juist verzocht was door die afdeling om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen, en u uw verzoek op deze mededeling gebaseerd had. Het spijt ons dat wij hier niet goed met u over gecommuniceerd hebben. De leges die u heeft betaald voor de bestemmingsplanherziening worden verrekend met de kosten van de nu gevoerde projectafwijkingsprocedure. Het gaat hier om € 6.088,- plus € 500,-.

Van de gemeente Ede ontvangt u een overeenkomst met kostenopgave waarin de verrekening is doorgevoerd. De begrote kosten van de projectafwijkingsprocedure zijn € 9.308,-. Op dit bedrag wordt het al betaalde bedrag van € 6.588,- in mindering gebracht. Blijft er over aan nog te betalen procedurekosten: € 2.720,-.

**Heeft u vragen?**

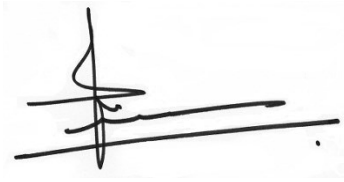
Neem contact op met de heer V. Kozich. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: 088 - 116 98 20
- Stuur een e-mail naar: v.kozich@oddevallei.nl

Wilt u kenmerk 2020W0719 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Ede,  
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line across the middle, and a long horizontal stroke extending to the right.

R.P. Guldemon  
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

**Bij deze brief is toegevoegd:**

- Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag
- Bijlage 2: Voorschriften
- Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing

## Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2020W0719

### U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het bouwen van 16 recreatiewoningen  
perceel Vijfsprongweg 30 in Wekerom  
kadastraal bekend gemeente Lunteren, sectie A, nummer 2272.

### Voornemen

Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven voor de volgende activiteiten:

- bouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

In deze bijlage leest u de beoordeling van uw aanvraag.

### Hoe hebben wij uw aanvraag beoordeeld?

Voor uw aanvraag geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dat staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet voldoen aan bepaalde voorwaarden ('toetsingscriteria'). Is dat niet het geval? Dan kunnen wij de vergunning weigeren.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan:

- de Wabo
- het Besluit omgevingsrecht
- de Regeling omgevingsrecht

### Bouwen van een bouwwerk

Wij beoordelen deze activiteit volgens artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan:

- het bestemmingsplan
- redelijke eisen van welstand
- het Bouwbesluit
- de bouwverordening

Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan. Uw aanvraag voldoet wel aan de andere onderdelen. Dit lichten wij per onderdeel toe.

### *Bestemmingsplan*

In een bestemmingsplan staat wat iemand mag doen met een stuk grond ('perceel') en wat er op dat perceel gebouwd mag worden.

Het huidige terrein van het recreatiepark Hent uut 't Zaand ligt binnen het bestemmingsplan 'Recreatieterrein Hent uut 't Zaand, omgeving Vijfsprongweg 30 te Wekerom'. In dit bestemmingsplan heeft het park de bestemming 'Verblijfsrecreatie'.

Echter, het deel waar de uitbreiding plaatsvindt, is gelegen in het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied'. Op basis van dit bestemmingsplan heeft dat stuk grond de bestemming 'Agrarisch gebied rondom de Buzerd en de Valk', met de nadere aanduiding 'dagrecreatie, sportvelden'.

Het gedeelte waar de chalets moeten komen, is gelegen ten noordwesten van het park en heeft momenteel geen bebouwbare recreatiebestemming, maar de bestemming dagrecreatie en sport/spel.

Voor het bouwen van de recreatie-objecten (chalets) kan vergunning worden verleend via een projectafwijkingbesluit (art. 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo).

Volgens artikel 2.10 lid 2 van de Wabo is uw aanvraag daarom ook een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Door hiervoor toestemming te geven, voldoet uw aanvraag aan de regels van artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag daarom ook getoetst aan deze activiteit.

#### *Welstand*

De gemeente Ede heeft verschillende regels opgesteld voor een prettige woonomgeving. Eén daarvan is het welstandsbeleid. Dit beleid bepaalt hoe gebouwen en andere bouwwerken eruit mogen zien en hoe ze in de omgeving passen. Dat heet redelijke eisen van welstand.

Op 4 september 2020 is uw bouwplan getoetst aan redelijke eisen van welstand. Uw bouwplan voldoet daaraan.

#### *Bouwbesluit*

In het Bouwbesluit 2012 staan technische regels waar elk bouwwerk in Nederland aan moet voldoen. Deze regels gaan onder andere over veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

#### *Bouwverordening*

In de bouwverordening van de gemeente Ede staan de overige regels waaraan een bouwwerk moet voldoen. Bijvoorbeeld dat er niet gebouwd mag worden op verontreinigde grond.

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. U heeft geen bodemonderzoeksrapport ingediend. Wij verlenen u vrijstelling van deze indieningsvereiste, omdat de locatie onverdacht is en valt binnen de vrijstellingsregels van de 'Bodemkwaliteitskaart regio De Vallei 2018' en de bijbehorende 'Nota bodembeheer 2012'.

Uit het uitgevoerde historische onderzoek komen geen gegevens naar voren die erop wijzen dat de locatie mogelijk verdacht is van (sterke) bodemverontreiniging.

Bouwen op een perceel zonder voorafgaand bodemonderzoek ter plaatse, houdt het risico in dat mogelijk later blijkt dat de grond toch verontreinigd is. Wij vinden dit risico aanvaardbaar. Er kan geen sprake zijn van aansprakelijkheid van de gemeente, als achteraf blijkt dat gebouwd is op verontreinigde grond. Het kan zijn dat u om deze of andere redenen toch een bodemonderzoek wil laten uitvoeren. Neemt u in dat geval contact op met ons.

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan de bouwverordening.

#### Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

De voorwaarden voor deze activiteit staan in artikel 2.12 van de Wabo.

Het gaat om de volgende voorwaarden:

- Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om daarvan af te wijken.
- Het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt een mogelijkheid om af te wijken.
- Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het heeft een goede ruimtelijke onderbouwing.

*Waarom wijken wij af van het bestemmingsplan?*

Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, kunnen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken en de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

Bij dit besluit hoort een ruimtelijke onderbouwing waarin uitgelegd wordt waarom de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening (bijlage 3). Hierin kunt u lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

### **Verklaring van geen bedenkingen**

*Gemeenteraad*

De raad van de gemeente Ede heeft op 21 januari 2021 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor uw plan. Dit betekent dat de raad van plan is om toestemming voor uw plan te geven.

## Bijlage 2: Voorschriften

Als u een omgevingsvergunning krijgt, moet u zich houden aan de volgende voorschriften:

1. U moet ons berekeningen en tekeningen sturen van:

- funderingsconstructies
- betonconstructies
- staalconstructies
- andere constructies

Dit moet u doen uiterlijk drie weken voordat u met elke constructie begint. De berekeningen en tekeningen stuurt u naar het team Handhaving via [info@oddevallei.nl](mailto:info@oddevallei.nl). Noem daarbij het kenmerk 2020W0719. U mag pas met de bouw beginnen als u daarvoor toestemming heeft gekregen.

2. U moet het volgende melden aan het team Handhaving via [info@oddevallei.nl](mailto:info@oddevallei.nl). Noem daarbij het kenmerk 2020W0719.

Uiterlijk twee werkdagen voordat u begint met:

- het bouwen (let op: ook als u gaat graven)

Uiterlijk op de dag zelf:

- als u klaar bent met bouwen
- als u het bouwwerk in gebruik neemt

3. Bij het bepalen van het peil en de situering van het bouwwerk moet u de aanwijzingen van de toezichthouder opvolgen. Ook andere aanwijzingen van de toezichthouder moet u altijd opvolgen.
4. U moet het terrein waarop u de werkzaamheden uitvoert duidelijk afscheiden van de weg en de percelen ernaast.
5. De bouw en ingebruikneming van de 16 recreatie-objecten (chalets) wordt verdeeld over de volgende 3 jaren:
  - jaar 2021: 6 recreatie-objecten
  - jaar 2022: 5 recreatie-objecten
  - jaar 2023: 5 recreatie-objecten
6. Het is verboden om de vergunde bouwwerken ten behoeve van het project te gebruiken, als niet is voorzien in de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing van het perceel zoals aangegeven op het inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan is als bijlage toegevoegd bij dit besluit.
7. Voor alle soorten (beschermd en niet beschermd) geldt de algemene zorgplicht. Dat betekent dat de werkzaamheden op een zodanige wijze moeten worden uitgevoerd dat planten en dieren zo min mogelijk worden verstoord:
  - Tijdens de werkzaamheden moet u voorzichtig worden handelen met alle voorkomende flora en fauna (zorgplicht).
  - Als ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, moet u direct contact opnemen met een ter zake deskundige.
  - Aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) moet gefaseerd worden verwijderd om bodem bewonende dieren kans te

- bieden in de omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De werkzaamheden moeten alleen tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd worden of er moet een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast worden om verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.
- De werkzaamheden moeten buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli) uitgevoerd worden. Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd moet voor aanvang door een ter zake deskundige gecontroleerd worden of er broedvogels aanwezig zijn.

## Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing

### Ruimtelijke onderbouwing recreatiepark Hent uut 't Zaand, Vijfsprongweg 30 te Wekerom

#### 1. Inleiding

##### Recreatiepark Hent uut 't Zaand

Het recreatiepark Hent uut 't Zaand is een familiebedrijf dat is opgericht in het jaar 1939, en is gelegen net iets buiten Wekerom tegen het Wekeromse Zand. Het recreatiepark bestaat uit 150 stapplaatsen, bestaande uit aluminium stacaravans, chalets en enkele stenen bungalows. De stacaravans en chalets staan allen op jaarplaatsen op huurgrond. Er zijn twee bedrijfswoningen en verder is er een breed aanbod aan voorzieningen, zoals een natuurbad, een horecagelegenheid, kinderspeelplaatsen, een jeugdhonk met WiFi en een toiletgebouw. Op de locatie van de geplande uitbreiding is nu een tennisbaan aanwezig en zijn het verder sport-/recreatievelden. Het recreatiepark heeft ruime kavels met veel groen en privacy. Het recreatiepark is vooral gericht op rustige recreatie en is het gehele jaar geopend.

De laatste vijftien jaar is er flink geïnvesteerd in de kwaliteit van het recreatiepark. Het oppervlak van de stapplaatsen is vergroot, door bij vertrek van gasten van twee stapplaatsen één staplaats te maken. Het aantal stapplaatsen is hierdoor teruggebracht van 200 naar 150. De redenen hiervan zijn de grotere oppervlaktes van chalets en stacaravans en de vraag van de recreant om meer ruimte en privacy.

##### Aanleiding

Recreatiepark Hent uut 't Zaand heeft een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het uitbreiden van het park door het bouwen van 16 chalets op een terrein behorend bij het park.

##### Huidige situatie

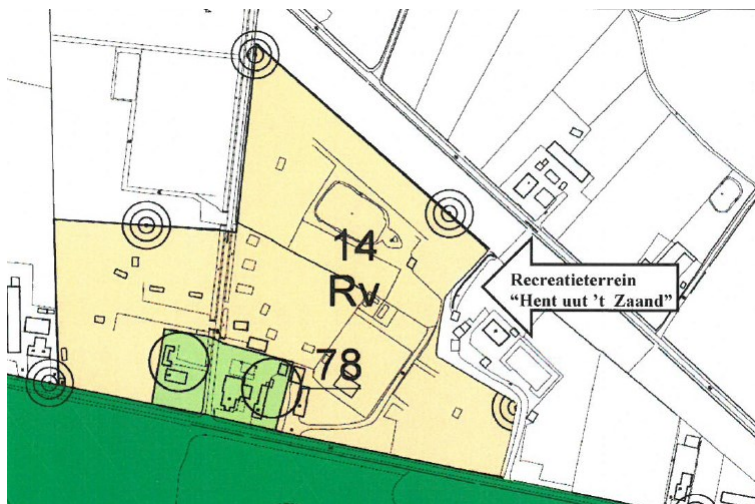
De uitbreiding heeft betrekking op 0,8 ha. Dit gedeelte is gelegen ten noordwesten van het park heeft momenteel geen bebouwbare recreatiebestemming, maar dagrecreatie en sport/spel. Van dit terrein wordt al jaren nauwelijks gebruik gemaakt door de recreanten en de eigenaren zien het dan ook als een mooie kans om de laatste uitbreiding van het recreatiepark te realiseren.



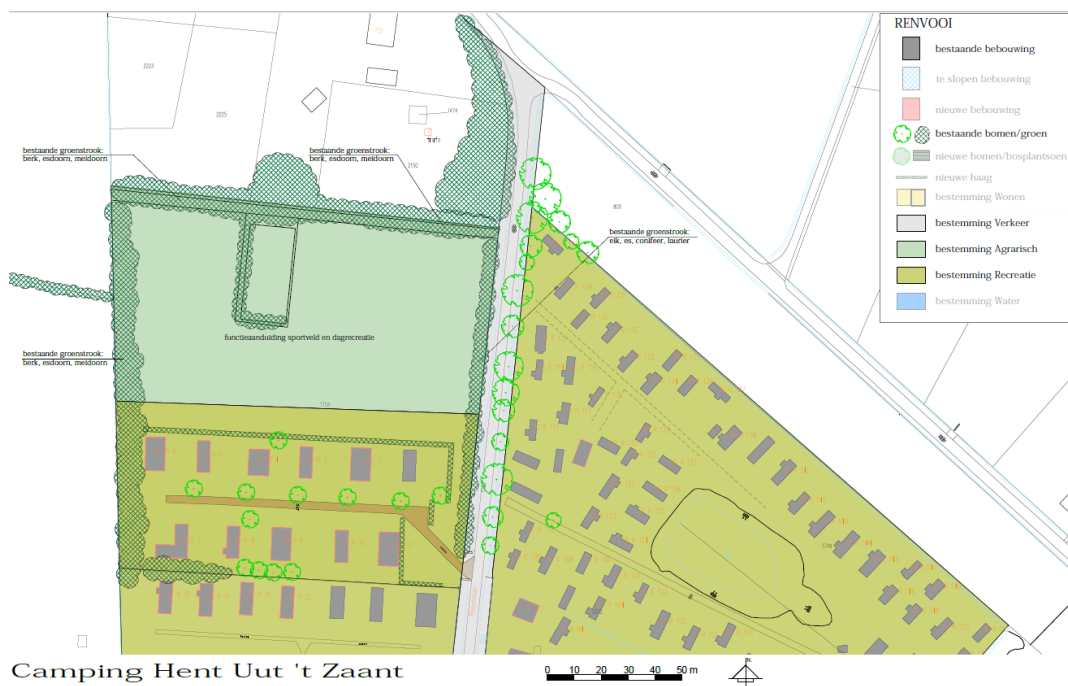
## 2. Planologie en de nieuwe situatie

### Bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe (2002)'

Het huidige terrein van het recreatiepark "Hent uut 't Zaand" ligt binnen het bestemmingsplan "recreatieterrein Hent uut 't Zaand, omgeving Vijfsprongweg 30 te Wekerom". In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Verblijfsrecreatie". Het deel waar de uitbreiding plaats moet gaan vinden is gelegen in het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied 2002". Op basis van dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "agrarisch gebied rondom de Buzerd en de Valk", met de nadere aanduiding dagrecreatie, sportvelden.



*fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan*



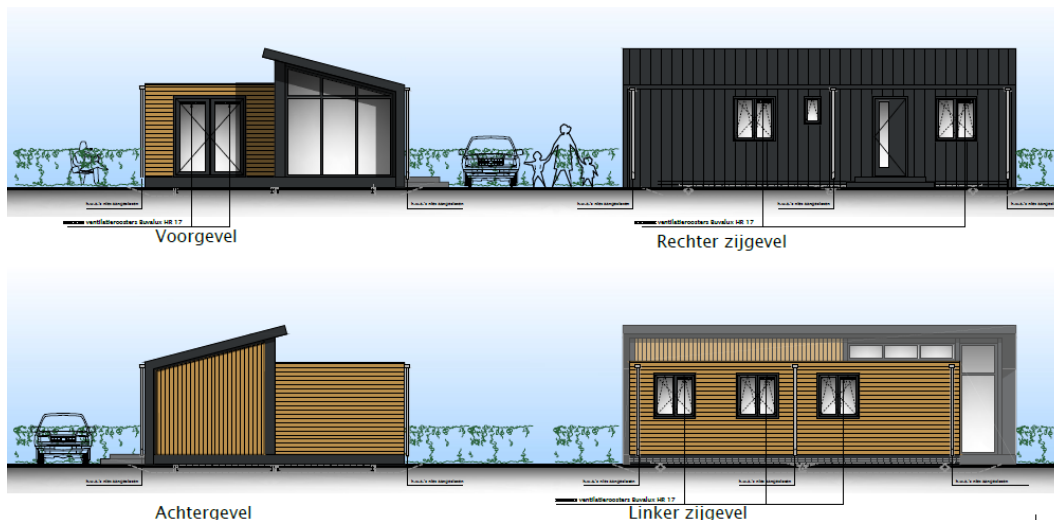
### Toekomstige situatie

De uitbreiding van het recreatiepark vindt plaats op het bestaande dagrecreatieterrein dat ten noordwesten van het huidige terrein is gelegen. Op dit terrein komen 16 chalets (oppervlakte 75 m<sup>2</sup>), welke weer jaarrond verhuurd gaan worden. De oppervlakte van de staplaatsen zullen variëren tussen de 294m<sup>2</sup> en 527m<sup>2</sup>. Door de verspringende en gedraaide opstelling van de chalets heeft elke chalet een andere oriëntatie en bezonning.



situatietekening

De goot- en bouwhoogte van de chalets bedragen respectievelijk 2.5 - 3.6 meter. Verder wordt er op het terrein geen bebouwing gerealiseerd. Er komen ook geen voorzieningen, zoals een zwembad of faciliteitsgebouwen. De nieuwe uitbreiding wordt landschappelijk ingepast.



### 3. Procedure

Dit verzoek is eerder overwegend positief beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. Wel zijn enkele randvoorwaarden voor de gevraagde functieverandering geformuleerd. Medewerking kan worden verleend door een zogeheten 'projectafwijkingsprocedure' te doorlopen. Hiermee ontstaat er een directe bouwtitel ontstaat voor de te realiseren recreatiewoningen, en dat niet eerst een bestemmingsprocedure moet worden afgewacht die aansluitend gevolgd wordt door een procedure tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

#### *Hoe ziet de procedure eruit in het geval er een Wnb-vergunning nodig blijkt?*

Als voor een bepaalde activiteit zowel een omgevingsvergunning als een wet natuurbeschermingswetvergunning vereist is (hierna natuurgunning), worden deze vergunningen gecoördineerd. Het bevoegd gezag voor de omgevingsvergunning is het college van burgemeester en wethouders. Gedeputeerde Staten, die bevoegd zijn voor de verlening van de Natura 2000-vergunning of de ontheffing van de soortenbeschermingsbepalingen op grond van de Wnb, verrichten de inhoudelijke beoordeling van de natuuraspecten bij behandeling van de omgevingsvergunningaanvraag. Indien de Gedeputeerde Staten geen bezwaar hebben, geven zij een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af. Zonder de vvgb wordt de aangevraagde omgevingsvergunning niet verleend.

Dus in het kort kom het erop neer dat sprake is van aanhaking van het Wnb-spoor: er wordt eerst een omgevingsvergunning aangevraagd, waarna de Wnb-vergunning verplicht "aanhaakt" en de hiervoor uitgelegde procedure gaat lopen (vvgb, etc.). In dat geval loopt één procedure en wordt uiteindelijk één vergunning verleend: de omgevingsvergunning.

Naast de vvgb van de provincie wat betreft het natuurgeel, moet ook de gemeenteraad van Ede een vvgb voor afwijkend gebruik afgeven. Het project is namelijk in strijd met het bestemmingsplan, waardoor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'strijdig gebruik' nodig is (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo). Voor deze strijdigheid kan geen omgevingsvergunning met een binnenplanse afwijking of buitenplanse kleine afwijking (kruimelgeval) van het bestemmingsplan worden verleend. De enige mogelijkheid om mee te werken is een buitenplanse grote afwijking. Dit wordt ook wel een projectafwijkingsbesluit genoemd (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo). Bij een projectafwijkingsbesluit moet het college aan de gemeenteraad vragen om een verklaring van geen bedenkingen af te geven (artikel 2.27 Wabo jo. artikel 6.5 Bor). Hierbij beoordeelt de gemeenteraad of bij de afwijking van het bestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Kortom, via deze weg komt er één omgevingsvergunning voor:

1. de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' (artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo). Dit levert een bouwtitel op;
2. de activiteit 'strijdig gebruik' (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo). Doordat sprake is van een concreet

bouwplan wat vergund kan worden, is geen bestemmingsplanherziening vereist;

3. het realiseren van een project of het verrichten van een andere handeling als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid, van de Wet natuurbescherming (artikel 2.2aa van het Besluit omgevingsrecht). Dit is gelinkt aan de activiteit die is genoemd in de restcategorie van artikel 2.1, lid 1, sub i Wabo. Het gaat hier om de aanhaakplicht. Door aan te haken is geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming vereist.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt hoe de aanvraag is beoordeeld en hoe tot de conclusie is gekomen dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

#### 4. Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

##### Nationaal landschap

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

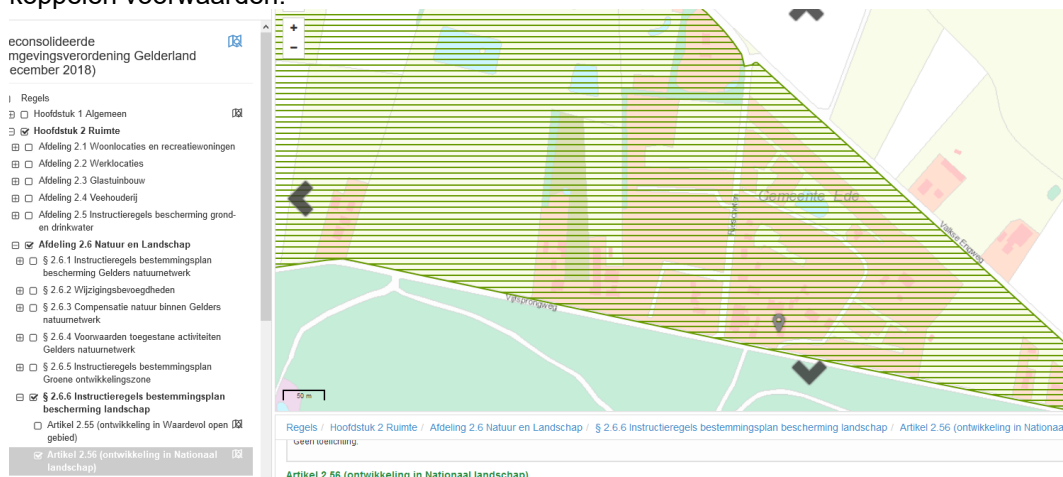
##### Artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap)

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

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

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

Deze ontwerpende benadering is toegepast bij het opstellen van het inrichtingsplan en de verantwoording van deze ontwerpende benadering is onderdeel van de projectafwijkingsprocedure en de daaraan te koppelen voorwaarden.



## Toetsing

Het plangebied ligt in deelgebied Veluwemassief van Nationaal Landschap de Veluwe. De locatie ligt aan de rand van dit deelgebied. De kernkwaliteit van het deelgebied worden hierna (samengevat) weergegeven, in combinatie met een beschrijvingen van de aantasting daarvan als gevolg van dit plan of een motivatie van de afwezigheid van die aantasting.

### *1. De groene long van Nederland.*

De winst van dit plan zit in een versterking van de groenstructuur van het park in z'n totaliteit, en het meer aansluiting zoeken van die structuur met wat er ter plaatse in de omgeving voorkomt. De randen rond het park worden versterkt. Op het binnenterrein worden soorten beplanting toegepast die meer aansluiten bij het karakter van het naastgelegen bos. De coniferenhagen worden vervangen door bladverliezende inheemse soorten.

### *2. Stuwwal met grootschalige afwisseling van open heide, gesloten bos, uitgestrekt open stuifzand en vennen, agrarische enclaves.*

Het bestemmingsplan heeft geen effect op de genoemde grootschalige afwisseling. Het terrein bevindt zich als binnen de begrenzing van het park en is al groen omzoomd. Deze groene afscherming krijgt meer een gebiedseigen karakter, net als de rest van het park. Het uitvoeren en instandhouden van het landschapsplan wordt als voorwaardelijke verplichting aan de planologische toestemming gekoppeld.

### *3. Rijk aan aardkundige kwaliteiten (vooral het reliëf).*

Dit bestemmingsplan leidt niet tot aanpassingen van het aanwezige reliëf.

### *4. Afwezigheid van oppervlaktewater met uitzondering van de vennen en enkele beken.*

Er ontstaat als gevolg van dit plan geen nieuw oppervlaktewater.

### *5. Weinig bebouwing.*

Per saldo verdwijnt er bebouwing. Om het plaatsen van 16 chalets mogelijk te maken, worden op het bestaande deel stapplaatsen gesaneerd (van 200 naar 150 stapplaatsen). Het plan leidt tot een afname van de hoeveelheid bebouwing in het plangebied. Deze kernkwaliteit wordt dan ook versterkt.

### *6. Karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle open essen op de flanken.*

Het plangebied is geen onderdeel van een es of eng.

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

Deze kernkwaliteit is niet aan de orde in het plangebied.

### *8. Rijke variatie aan (cultuurhistorisch bepaalde) soorten bos: van zeer oude loofboscomplexen tot rechtlijnig verkaveld productiebos en recent ontwikkeld 'oerbos' met begrazers.*

In het plangebied is geen bos aanwezig.

### *9. Rust, ruimte, donkerte.*

Op de planlocatie die nu gebruikt wordt als speelveld voor de recreanten komen 16 chalets te staan. Je kunt zeggen dat hiermee een ander soort verstoring zal ontstaan door een andersoortig gebruik. Het overdags spelen wordt vervangen voor het verblijven in chalets. Beide zijn echter naar aard vergelijkbaar; recreëren. Met dit plan verandert dus voornamelijk de functie, zonder dat de ruimtelijke effecten wezenlijk veranderen in de zin van rust, ruimte en donkerte. Deze kernkwaliteit wordt dan ook niet aangetast.

Concluderend leidt dit bestemmingsplan tot een verbetering van de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap de Veluwe. Die verbetering valt te boeken door het plan - de relatief bescheiden locatie - te koppelen aan een bredere landschappelijke verbetering die meer is dan alleen de planlocatie, maar ook toeziet op verbetering van de groenstructuur van het gehele park. Rijen coniferenhagen worden vervangen door streekeigen beplanting om maar een voorbeeld te noemen. Voor het versterken van de randen wordt gebruikt gemaakt van gebiedseigen (inheemse) soorten passend binnen het broek- en

heide-ontginnenlandschap. Dat in combinatie met verdunning van de aanwezige stapplaatsen maakt dat een versterking van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Veluwe optreedt.

#### Vitale vakantieparken

De gemeente Ede participeert in het regionale programma Vitale Vakantieparken. In het genoemde beleidskader geeft de gemeente aan wat Ede wil doen om recreatieparken vitaal te houden, en /of te helpen bij het vitaal worden. De sterke punten zijn de Veluwe identiteit: dit zijn natuur, landschap en cultuurhistorie. Recreatie en toerisme kunnen bijdragen aan het beleefbaar maken en versterken van deze identiteit. De gemeente Ede hanteert de Veluwe identiteit als vertrekpunt voor het ruimtelijk beleid.

#### - Zorgvuldig gebruik van de schaarse, waardevolle ruimte

De ontwikkeling bindt plaats binnen de grenzen van het eigen terrein. Vanuit het nadenken over het park richting toekomst is de ondernemer gestart om grotere jaarplaatsen te realiseren en daardoor meer kwaliteit en beleving toe te voegen. Vanuit het Ontwikkelkader wordt elke ontwikkeling gekoppeld aan verbetering van het totaal. Het al bestaande gedeelte van het vakantiepark mag niet worden vergeten als het om een uitbreiding gaat. Het gaat hier om beheersen, verbeteren, het toevoegen van kwaliteit, en afscheid nemen van het oude door in te zetten op vernieuwing en/of verbetering. Hent uut t zaand heeft in het nieuwe plan en de bescheiden ontwikkeling aanleiding gezien om ook met het bestaande deel een kwaliteitsslag door te voeren.

#### - Toekomstbestendigheid: een duurzaam levensvatbaar vakantiepark

Probleemsituaties voor de toekomst moeten worden voorkomen. Versnippering van eigendom vergroot de kans op permanente bewoning als bedrijfsmatige verhuur aan de voorkant niet goed geregeld is. Ook strijdig gebruik moet voorkomen worden.

Hent uut 't Zaand is een rustig familiepark die een trouwe aanhang van vaste bezoekers kent. Er is geen sprake van wisselende verhuur, maar recreanten huren een jaarplaats waar het opstal (chalet of stacaravna) veelal van henzelf is. In de wintermaanden is het park gesloten, en gaan de recreatieverblijven van het gas/water af. Hent uut t Zaand is een '2de huisjes park'. Een bedrijfsconcept waar ook behoefte aan is. Permanente bewoning doet zich niet voor op dit park.

#### Landschap

Tevens heeft het plan tot doel dit gedeelte van het park beter in te passen in het omliggende landschap, waarbij inzet is te komen tot een groen en natuurlijk sfeer. Het veld voor de uitbreiding heeft reeds een groene zoom langs de erfgronden, bestaande uit berken, esdoorn en meidoorn. Langs de Rieschoten bestaat de groenstrook uit coniferen, laurier, eiken en essen. De bestaande groene zoom wordt waar nodig aangevuld met streekeigen beplanting. De bestaande bomen worden gehandhaafd. Er wordt een strook van ca 11 meter als groenzone tussen de perceelgrens van het noordwesten van het park en het omliggende landschap in acht genomen.

De kavels kennen een ruime opzet, waarbij afscheidingen worden gevormd door inheemse heesters en hagen. Er wordt geparkeerd op een eigen parkeerplaats bij de chalets. Voor het gehele park is een rapport Landschappelijke inpassing gemaakt. Het park heeft de versterking van de groenstructuur op het bestaande deel ter hand genomen; zo worden de rijen coniferenhagen tussen de stacaravans en chalets vervangen voor landschapseigen beplanting. Het rapport is in de bijlagen opgenomen.

Uit het Omgevingsdialoog kwam naar voren dat de burens aan de noordzijde aandacht vroegen voor een goede groene afscheiding die ook nog wat zou kunnen doen tegen eventuele geluidsoverlast. Het plan gaat nu uit van het doortrekken van een reeds bestaande, westelijk gelegen grondwal met begroeiing doorgezet zou kunnen worden. De gedachte hierachter is dat een grondwal nu eenmaal een grotere geluidsbarrière vormt dan een takkenril of haag. De wal wordt ingeplant met kruiden en/of struiken. Het verslag van de Omgevingsdialoog is in de bijlagen opgenomen.

#### Natuur

*\* Wet natuurbescherming*

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

De Wet natuurbescherming is gericht op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt grotendeels bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en is gericht op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Wet natuurbescherming, onderdeel Soortenbescherming

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

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

*\* Wet natuurbescherming, onderdeel Gebiedsbescherming*

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan

leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

Het is krachtens de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

### Stikstof

Een van de aspecten die een effect kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden is stikstofdepositie. De Nederlandse wet- en regelgeving voor stikstofdepositie vloeit voort uit de Wet natuurbescherming. De wetgever heeft in dit verband de volgende wet- en regelgeving tot stand gebracht:

- de Wet natuurbescherming, hoofdstuk 2.
- het Besluit natuurbescherming, hoofdstuk 2, op grond waarvan de vergunningplicht niet geldt indien grenswaarden voor een melding van toepassing zijn;
- de Regeling natuurbescherming, waarin naast de regels die gelden ten aanzien van bepaling, reservering en toedeling van ontwikkelingsruimte onder meer de lijst van prioritaire projecten is opgenomen.

Stikstofdepositie vormt al jarenlang een knelpunt bij de besluitvorming over plannen en projecten, omdat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstofdepositie een probleem is voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in die gebieden. De natuurwetgeving beoogt een oplossing te bieden voor dit probleem. Het doel is het beschermen en ontwikkelen van kwetsbare, voor stikstof gevoelige natuur, terwijl tegelijkertijd economische ontwikkelingen mogelijk blijven. In het kader van het Programma Aanpak Stikstof zijn hiertoe maatregelen genomen die leiden tot een afname van stikstofdepositie (bronmaatregelen) en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden (herstelmaatregelen). Op termijn is het doel met deze gebied specifieke maatregelen in de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in Natura 2000-gebieden en in de tussenliggende tijd in het voorkomen van verslechtering.

### *\* Wet natuurbescherming, onderdeel Houtopstanden*

De bescherming van houtopstanden conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat.

### *\* Provinciaal beleid - Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)*

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

In het Gelders Natuurnetwerk geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Onder voorwaarden is een bepaalde uitbreiding van bestaande functies toegestaan. Geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN toegestaan, ook geen externe effecten. 'Nee, tenzij'-toets.

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

*\* Gemeentelijk beleid*

Het Programma Biodiversiteit (vastgesteld 21 maart 2019) richt zich op herstel, behoud en versterking van biodiversiteit op het Edes' grondgebied. Om dit te bereiken wordt natuurinclusief ontwerpen als belangrijke maatregel binnen het ruimtelijk spoor genoemd.

*\* Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000*

Algemeen

De minimale afstand tot het Natura 2000-gebied Veluwe bedraagt ongeveer 200meter. Het bosgebied ten zuiden van de Vijfprongweg is onderdeel van het Natura 2000-gebied Veluwe.

Stikstof

De afgelopen jaren is het aantal campingplaatsen aanzienlijk afgenomen door de veranderende vraag vanuit de markt (kwaliteit boven kwantiteit --> minder, maar wel grotere standplaatsen) en deze ontwikkeling zet zich door tot een afname van 50 recreatieverblijven. Dit compenseert ruimschoots waardoor het netto resultaat een vermindering van 34 chalets betekent (overeenkomend met 119 bezoekers).

Voor de uitbreiding is een stikstofberekening uitgevoerd. Daarbij is aangegeven dat de uitbreiding in drie jaarlijkse fases zullen worden uitgevoerd tot en met 2023. De chalets zullen kant en klaar worden aangeleverd waardoor er bij de aanlegfase weinig uittstoot van stikstof is. De huisjes zullen gasloos worden gebouwd. Uit de berekening blijkt dat de er geen waarden hoger 0,00mol/ha/jr zijn. Er is daarom voor dit aspect geen vergunning Wet natuurbescherming noodzakelijk. De fasering tot en met 2023 wordt als voorwaarde in de omgevingsvergunning voor de realisatie van de chalets opgenomen.

Overige externe effecten

Er is een voortoets uitgevoerd. Uit het de voortoets blijkt dat het project niet leidt tot tijdelijke of permanente effecten op de doelstellingen van het Natura 2000- gebied Veluwe, voor een uitbreidere toelichting op de toetsing zie de natuurtoets.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Het onderdeel houtopstanden is bij deze ontwikkeling niet van toepassing. Enige bomen die gekapt worden zijn coniferen en deze vallen niet onder het onderdeel houtopstanden.

*\* GNN en GO*

Het plangebied is gelegen buiten de begrenzing van het GNN, bij het GNN is er geen sprake van externe effecten. Nadere toetsing aan dit aspect is daarom niet noodzakelijk.

*\* Programma Biodiversiteit*

De eigenaar heeft in de ontwikkeling aanleiding gevonden om met behulp van het opgestelde Landschapsplan voor het gehele park te komen tot de aanleg van een meer natuurlijke gebiedseigen groenstructuur die ten goede komt aan de biodiversiteit. Door gebruik te maken van inheemse bomen en struiken kan de ecologische waarde van het terrein worden verhoogd. Op het gehele recreatiepark

worden de rijen coniferen vervangen door inheemse struiken. Tussen het bestaande park en de uitbreidingslocatie staat een coniferenhaag. Deze wordt vervangen door een beukenhaag om een mooie eenheid te vormen met de hagen van de uitbreiding. Voor de bomen moet er gekozen worden voor

gebiedseigen soorten, zoals eik en berk. In het plangebied worden ook twee steenuilkasten opgehangen.

**\* Conclusie**

Mits er aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan vormt de Wet natuurbescherming en het programma geen belemmering voor de ontwikkeling.

Milieu

De uitbreiding van het recreatiepark valt in principe onder de categorie 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)'. Hierbij geldt een richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid en 30 meter voor de aspecten geur en gevaar. De richtafstand van 50 meter voor vakantiecentra is gebaseerd op de mogelijke voorzieningen van een recreatiepark en niet zo zeer voor de recreatieve nachtverblijven zelf. Hierbij kan gedacht worden aan een (klein) zwembad, een sportterrein, een receptiegebouw, toiletgebouwen, winkels, horeca, etc.

In de directe omgeving is een woonbestemming aanwezig bij de Valkse Engweg 10 te Wekerom. Het bouwplan voorziet niet in centrale voorzieningen, zwembaden, sportvoorzieningen en speelvoorzieningen, maar in het bouwen van 16 vakantieverblijven op een dagrecreatief terrein. De typische voorzieningen van een vakantiecentra worden met dit bouwplan niet mogelijk gemaakt. Hierdoor blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nabijgelegen woning Valkse Engweg 10 te Wekerom.

Bodem

Het gebruik van de betreffende locatie wordt niet gevoeliger en volgens ons bodeminformatiesysteem is de locatie niet verdacht voor bodemverontreiniging. Conform het besluit vrijstelling bodemonderzoek (onder voorwaarden) bij bestemmingsplannen en bouwaanvragen is het niet nodig een bodemonderzoek uit te voeren t.b.v. de bestemmingsplanwijziging.

Water

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

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

*Hemelwaterbeleid*

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

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

*Situatie plangebied*

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, watergangen of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied. Het gebied ligt wel binnen de grondwaterfluctatiezone. Binnen deze zone kunnen de komende jaren hogere grondwaterstanden voorkomen door klimaatverandering en langjarige grondwaterfluctuaties. Bij het bepalen van de hoogte van het terrein dient hier rekening mee gehouden te worden.

Het perceel grenst aan twee zijden aan C-watergangen die op de Legger van het waterschap zijn opgenomen. Indien wijzigingen plaatsvinden aan de watergang dient hiervan in enkele gevallen een melding te worden gedaan bij het waterschap dan wel een keurvergunning te worden aangevraagd, tenzij wordt voldaan aan de algemene regels van de Keur.



*Figuur C-watergangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)*

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop de bestaande chalets zijn aangesloten. Voor de nieuwe chalets moet het huishoudelijk afvalwater ook op de drukriolering afvoeren. Hiervoor moeten aanpassingen komen aan het gemeentelijk rioolstelsel die voor rekening zijn van de aanvrager. Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangen. De verharding op het perceel neemt met de bouw de chalets toe met circa 0,2 ha. Er hoeft geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak). De uitbreiding zal geen negatieve gevolgen hebben op de bestaande drukriolering. De laatste jaren is het aantal stapplaatsen teruggebracht van 200 naar 150 stapplaatsen.

### Conclusie

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

### Brandweer

Voor wat betreft de bereikbaarheid wordt niet voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Voor een goede bereikbaarheid dient de infrastructuur te voldoen aan de specifieke kenmerken van brandweervoertuigen, te weten:

- Een vrije breedte van minimaal 3,5 meter, waarvan minimaal 3 meter verhard;
- Een vrije hoogte van minimaal 4,2 meter;
- Een binnenbochtstraal van 5,5 meter ( $R=5,5$ );
- Een buitenbochtstraal van 10 meter ( $R=10$ );
- Een aslast van 10 ton;
- En een totale last van 30 ton.

Deze eisen zullen in de voorwaarden bij de omgevingsvergunning en bij realisatie worden meegenomen.

### Archeologie

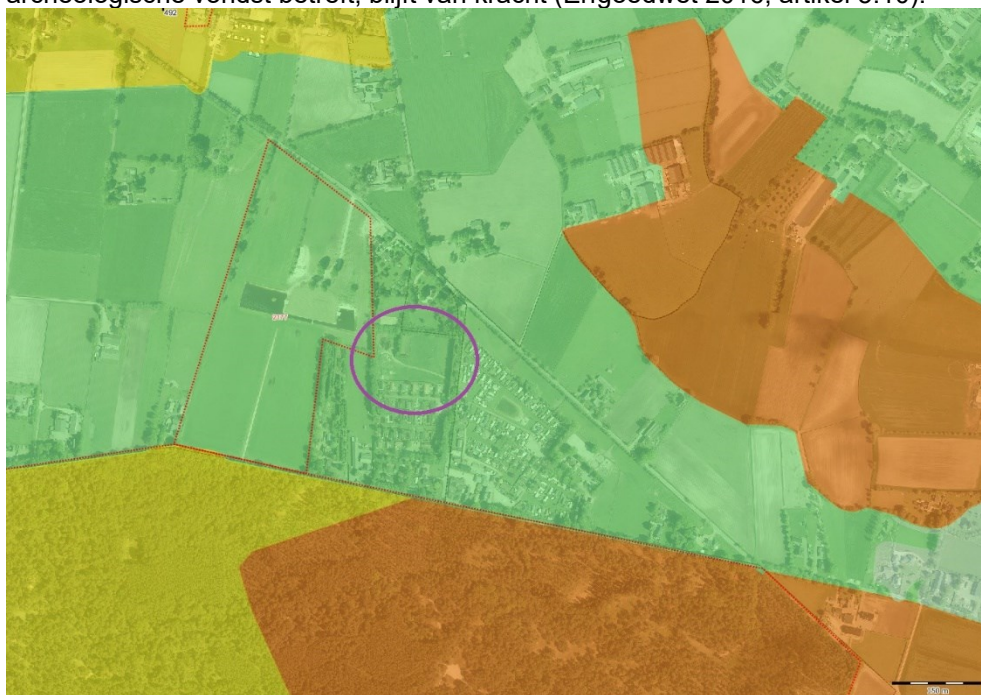
In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een lage integrale cultuurhistorische betekenis.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Direct ten westen van het plangebied is in 2008 een bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat de bodem in het zuidelijke deel van het onderzoeksgebied, gelegen ten noorden van de Vijfsprongweg, nog deels intact is. Aangezien dat deel van het onderzoeksgebied niet bedreigd werd, is geen vervolgonderzoek uitgevoerd.

### *Conclusie*

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van de uitbreiding van het recreatiepark. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de lage archeologische verwachting en de lage integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).



*Het plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede, kaartblad archeologie.*

### Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het bestemmingsplangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

“Als onderdeel van de historische leefomgeving heeft het gebied op dit moment weinig waarde. Het historische karakter is grotendeels verstoord. Er is geen sprake van uitgesproken cultuurhistorische waarde of zeldzaamheid. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren of cultuurhistorische waarden te (re)construeren. Daarbij is aandacht voor de historische kenmerken van het gebied gewenst.”

### *Situatie*

De locatie ligt ten zuiden van het buurtschap De Valk, direct ten noorden van het Wekeromse Zand. Tot het begin van de twintigste eeuw waren de gronden binnen het plangebied in gebruik als natte

heidegrond. Omstreeks 1930 werden deze gronden ontgonnen. In dat kader werd de Rieschoten als landweg aangelegd. Tevens werd het agrarisch erf Valkse Engweg 10 gesticht en kwam de westelijk van het plangebied gelegen perceelsgrens tot stand.

### *Conclusie*

De uitbreiding van de camping heeft geen effect op de aanwezige historisch-landschappelijke structuren (Rieschoten en westelijke perceelsgrens). De beoogde landschappelijke inpassing sluit aan bij het beleidsuitgangspunt om bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht te besteden aan de historische kenmerken van het gebied.

### Omgevingsdialoog

Op 1 oktober 2020 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden met aan/omwonenden. De bijeenkomst werd goed bezocht en is uitgewerkt in het bijgevoegde verslag van deze bijeenkomst. Over het algemeen was men positief over de voorgenomen plannen. De meest noordelijke burens brachten de afscheiding naar hun perceel ter sprake. De voorgestelde takkenril lijkt hen minder robuust en geluidwerend overkomen. Het plan is hierop aangepast. De reeds bestaande, westelijke gelegen grondwal met begroeiing wordt doorgezet. Een grondwal vormt nu eenmaal een grotere geluidsbarrière dan een takkenril of haag, en draagt ook bij aan het ontnemen van het zicht naar elkaars terrein.

### Vooroverleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is voorgeschreven dat de gemeente bij de voorbereiding van een projectafwijkingbesluit overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Als gevolg daarvan is een concept toegestuurd naar onze vaste vooroverlegpartners.

**Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing**

1. Landschappelijk inpassingsplan - Buro Binnenveld
2. Notitie onderbouwing stikstofdepositie
3. Aeriusberekening bij notitie onderbouwing stikstofdepositie
4. Verslag omgevingsdialoog