

Ruimtelijke onderbouwing

Leonard Springerlaan 12-44 appartementengebouw (Spelderholt), behorende bij de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wabo

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders middels een projectbesluitprocedure ex artikel 3.10 Wro haar medewerking verleend aan het oprichten van een appartementengebouw, 11 villa's en één vervangende woning aan de Spelderholt te Beekbergen. Door onder andere de financiële crisis en het bijzondere ontwerp van het plan is de uiteindelijke bouw aanvankelijk niet van de grond gekomen.

Inmiddels zijn nagenoeg alle villa's verkocht en is de aanbouw ervan aangevangen. De kavel waar het appartementengebouw moet komen is in eigendom van een nieuwe ontwikkelaar. Het appartementengebouw heeft in het nieuwe plan een nagenoeg zelfde ontwerp gekregen, wordt gasloos en energiezuinig gebouwd en het zwembad is komen te vervallen. Daarnaast worden er in de nieuwe situatie 14 à 16 appartementen gerealiseerd in plaats van 20. Het gebouw wordt lager dan het onherroepelijk vergunde gebouw.

Omdat het oorspronkelijke plan middels een projectbesluitprocedure mogelijk is gemaakt, en vertaling hiervan in een bestemmingsplan nog niet heeft plaatsgevonden, moet voor elke afwijking van dit plan de uitgebreide voorbereidingsprocedure worden doorlopen.

1.2 Ligging en begrenzing



Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern Beekbergen, in het buurtschap Engeland. De globale locatie van het appartementengebouw is op bovenstaande afbeelding met een rode cirkel gemarkeerd.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan Stuwwalrand Parkzone Zuid, dat in 2001 is vastgesteld. De vigerende bestemming is 'Onderzoeksinstituut voor pluimveehouderij' en daarnaast heeft het de dubbelbestemming 'landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden'. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om een appartementengebouw te realiseren. Om de realisatie van het appartementengebouw mogelijk te maken heeft het college van burgemeester en wethouders een projectbesluitprocedure ex artikel 3.10 Wro doorlopen. Doordat de nieuw ontwikkelaar een aantal aanpassingen wil doorvoeren in het plan dient voor de gewijzigde uitvoering van het vergunde plan opnieuw de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen te worden.

1.4 Werkwijze en opzet van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt het beleid beschreven dat relevant is voor deze ontwikkeling. De bestaande situatie en de toekomstige situatie worden vervolgens in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid beschreven, waarbij aandacht wordt gegeven aan de financiële haalbaarheid, de milieutechnische randvoorwaarden en de planologische randvoorwaarden.

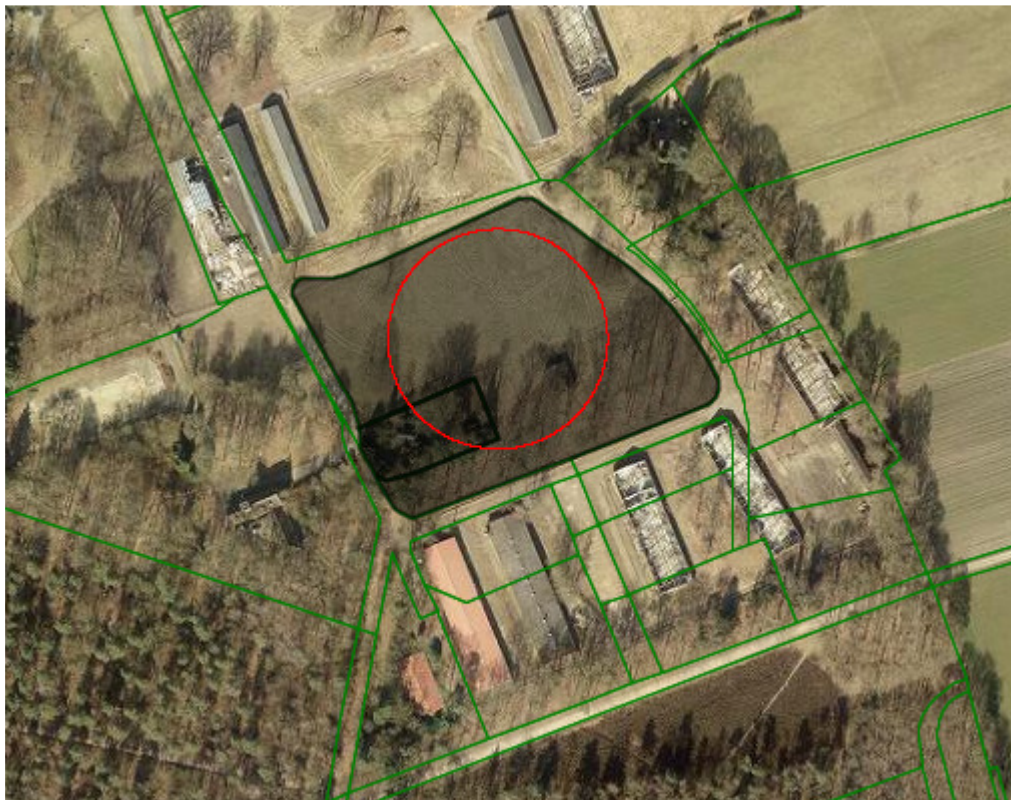
Hoofdstuk 2 Beleidskader

Het plan uit 2011 is middels een projectbesluitprocedure mogelijk gemaakt. Destijds is beoordeeld dat het realiseren van een appartementengebouw voor 20 appartementen passend is binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente. Voorliggend plan betreft de gewijzigde uitvoering van het oorspronkelijke plan waarbij er vier appartementen minder gerealiseerd worden dan oorspronkelijk beoogd was in 2011. Omdat sprake is van het gewijzigd uitvoeren van een onherroepelijk plan, waarbij de situering niet wijzigt en de massa niet toeneemt, is een nadere onderbouwing op basis van beleid niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 Bestaande en toekomstige situatie

3.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn alle voormalige schuren reeds gesloopt. Sloop heeft plaatsgevonden tussen 2015 en 2019. De grond ligt op dit moment braak.



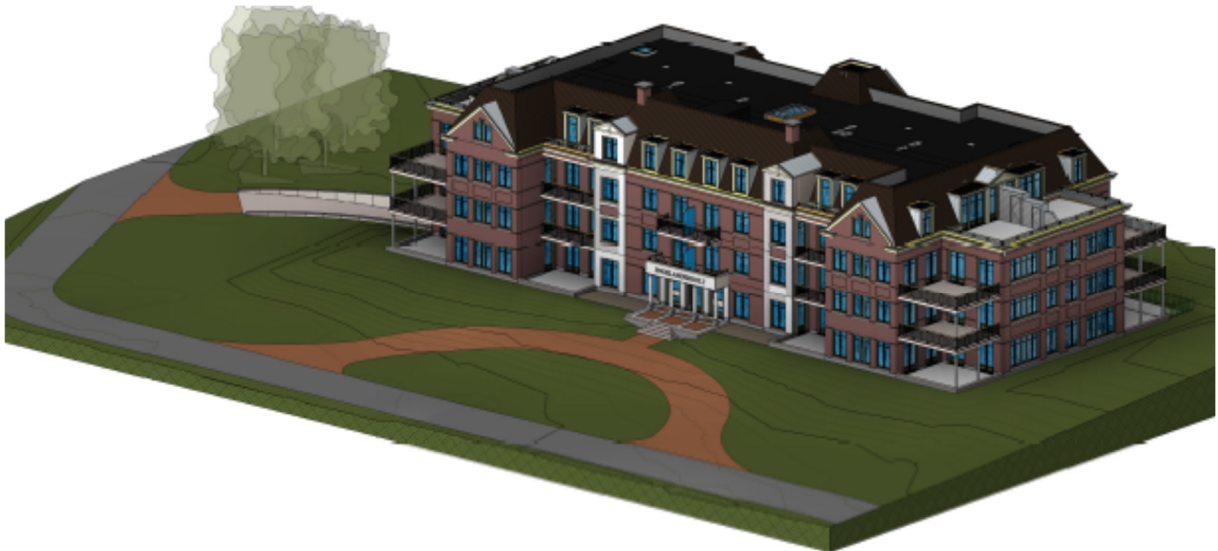
Situatie begin 2015

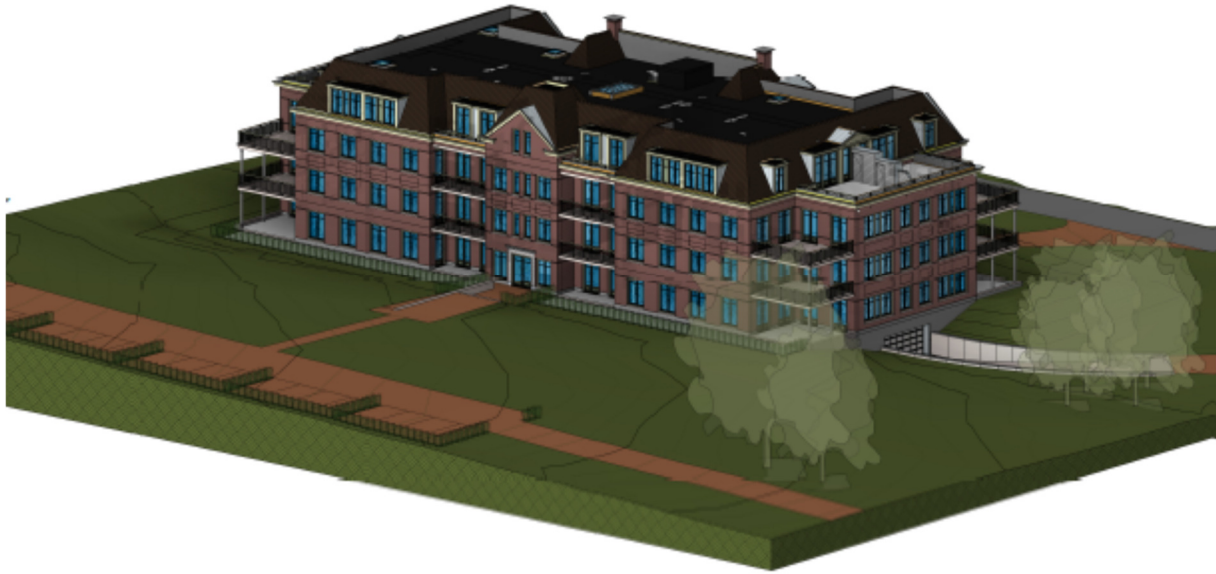


Situatie begin 2019

3.2 Toekomstige situatie

In onderstaande afbeeldingen is de toekomstige situatie te zien (voorzijde en achterzijde).





Hoofdstuk 4 Planologische aspecten

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Ook is een paragraaf gewijd aan het al dan niet noodzakelijk zijn van een milieueffectrapportage of milieueffectbeoordeling.

4.1.2 Bodem

De bodem wordt op vele manieren gebruikt, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit nu en in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat mensen al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft zij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Onderzoeksresultaat

In 2018 is een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd.

Zintuiglijke waarnemingen

Voorafgaand aan het veldwerk is het maaiveld geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Hierbij zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het uitgegraven materiaal is per inspectiegat gezeefd (20 mm) en afzonderlijk beoordeeld op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen in de fractie >20 mm. Ook hierbij zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Toetsing analyseresultaten Wbb

In zowel de boven- als in de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Ten aanzien van de onderzoekslocatie wordt de hypothese 'verdacht' op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek verworpen.

Indicatieve toetsing analyseresultaten Bbk

De indicatie van de te verwachten bodemkwaliteitsklasse betreft voor zowel de boven- als voor de ondergrond AW (overal toepasbaar).

Toetsing asbest in bodem Wbb

In de bovengrond is geen asbestverdacht materiaal in de fractie > 20 mm waargenomen. In geen van de onderzochte mengmonsters (ASB-MM01 t/m ASB-MM05) zijn verhoogde asbestgehalten gemeten.

4.1.3 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Apeldoorn de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden normaliter bepaald tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. Het gemengd gebied kent door de aanwezige variatie aan functies en situering al een hogere milieubelasting. Dit kan aanleiding zijn om gemotiveerd voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand aan te houden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk. Een geadviseerde afstand van 30 meter kan dan bijvoorbeeld worden gecorrigeerd tot 10 meter en een geadviseerde afstand van 100 meter tot 50 meter. Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd.

De tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

Onderzoeksresultaten

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of andere functies te vinden met een milieuzonering. Het voorgenomen bouwplan voldoet daarmee aan de volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' genoemde richtafstanden.

4.1.4 Geluidhinder

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij ruimtelijke plannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railsverkeers- en industrielawaai. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van verkeerswegen, railverkeer of industrielawaai. Nader onderzoek naar dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

4.1.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritische stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Aan de andere stoffen die in de Wet worden genoemd wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan.

In het kader van de projectbesluitprocedure uit 2011 is destijds onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. Uit het onderzoek bleek dat geen overschrijding van de normen is geconstateerd. Daarmee werd voldaan aan de in de Wm gestelde luchtkwaliteitseisen. Omdat met het nieuwe plan minder appartementen mogelijk gemaakt worden dan bij het oorspronkelijke plan kan gesteld worden dat nog steeds voldaan wordt aan de gestelde luchtkwaliteitseisen.

4.1.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven als LPG-tankstations, opslagen van bestrijdingsmiddelen, buisleidingen, transportactiviteiten en luchtverkeer zijn als potentiële gevaarbron aangemerkt.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum

beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening afstand aan te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het Bevi het plaatsgebonden risico vast en geeft het een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10⁻⁶ (één op 1.000.000) bedraagt.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een Bevi-bedrijf geldt een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor het toelaten van gevoelige functies.

Onderzoeksresultaten

In de nabijheid van zowel het Spelderholt als de Bruggelerweg bevinden zich geen bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi. Het Bevi vormt geen belemmering voor de realisatie van voorliggende plannen.

Buisleidingen

In de nabijheid van zowel het Spelderholt als de Bruggelerweg bevinden zich geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Elektromagnetische straling

In de nabijheid van zowel het Spelderholt als de Bruggelerweg bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Transport gevaarlijke stoffen

In Apeldoorn zijn geen speciale routes voor gevaarlijke stoffen aangewezen. In verband met de risico's vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over spoorlijnen en wegen, is door Royal Haskoning onderzoek uitgevoerd naar het zogenoemde plaatsgebonden risico en het groepsrisico langs transportroutes in Apeldoorn. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport Veilig langs transportassen d.d. 14 januari 2003. Daaruit blijkt dat het aspect externe veiligheid voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen zowel over de spoorlijn als over de wegen nabij het plangebied geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.1.7 Elektromagnetische velden

De minister van VROM heeft bij brief van 3 oktober 2005 geadviseerd om bij de vaststelling van nieuwe plannen, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microTesla (μT).

De aanleiding voor dit advies is een Engels onderzoek waarbij een licht statistisch verband naar voren is gekomen tussen het langdurig aanwezig zijn van kinderen binnen de 0,4 μT magneetveldzone van bovengrondse hoogspanningslijnen en leukemie bij kinderen tussen 0 en 15 jaar. Het is nog niet duidelijk wat de achterliggende oorzaak hiervan is. Op basis van het voorzorgsprincipe wordt daarom geadviseerd om in nieuwe situaties rekening te houden met deze 0,4 μT -magneetveldzone rondom hoogspanningslijnen. Gelet op de maatschappelijke kosten-baten afweging en ook gezien de huidige onzekerheden over de mogelijke gezondheidsrisico's adviseert VROM dat er geen directe aanleiding is om maatregelen te nemen in bestaande situaties. Daaronder worden ook geldende maar nog niet gerealiseerde gevoelige bestemmingen begrepen.

Nieuwe situaties zijn nieuwe bestemmingsplannen en/of wijziging van bestaande

bestemmingsplannen en/of plaatsing van nieuwe hoogspanningslijnen dan wel wijzigingen aan bestaande hoogspanningslijnen. Gevoelige bestemmingen zijn locaties waar kinderen langdurig verblijven, zoals woningen, scholen en crèches.

Gelet op het hiervoor genoemde VROM-advies heeft het gemeentebestuur op 6 november 2007 de intentie uitgesproken om op termijn alle bovengrondse hoogspanningslijnen in Apeldoorn ondergronds te brengen. Tot het zover is, zal voor nieuwe ontwikkelingen de lijn van het VROM-advies gevolgd worden.

Onderzoeksresultaten

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bovengrondse hoogspanningslijnen en/of zendmasten. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot dit aspect.

4.1.8 Milieueffectrapportage

Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Welke activiteiten dat zijn is vastgelegd in het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.). De activiteiten zijn onderverdeeld in:

- activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (onderdeel C van de bijlage bij Besluit m.e.r.);
- activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (onderdeel D van de bijlage bij Besluit m.e.r.).

Aan het merendeel van de activiteiten zijn drempelwaarden gekoppeld.

Wanneer het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en de activiteit de drempelwaarde overschrijdt, geldt een m.e.r.-plicht. Wanneer het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Een m.e.r.-beoordeling is in ieder geval verplicht als de drempelwaarde wordt overschreden. De verplichting geldt (sinds 1 april 2011) ook als de drempelwaarde niet wordt overschreden maar toch niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu.

Gevolg van dat laatste is dat in een bestemmingsplan voor een activiteit die voorkomt in onderdeel D maar waarbij de omvang onder de drempelwaarde ligt, gemotiveerd moet worden of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor deze toets gelden geen vormvereisten en daarom wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Onderzoeksresultaten

Omdat voorliggend plan enkel de gewijzigde uitvoering betreft van een onherroepelijk plan, waarbij het aantal appartementen ten opzichte van het onherroepelijke plan met vier afneemt en conform de laatste bouwregelgeving gasloos ontworpen is, kan geconcludeerd worden dat nadelige gevolgen voor het milieu uitgesloten kunnen worden. Er geldt daarom geen m.e.r.-plicht, geen m.e.r.-beoordelingsplicht en ook is het niet noodzakelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.2 Waterhuishouding

In het kader van de ontwikkeling van het volledige terrein van het voormalige instituut voor pluimveeonderzoek, waar het appartementengebouw onderdeel vanuit maakt, is in 2008 onderzoek gedaan naar de waterhuishouding. Hieronder volgt de onderbouwing die destijds is opgesteld en nog steeds actueel is.

4.2.1 Algemeen

Het gedeelte op het terrein van het voormalige instituut voor pluimveeonderzoek en de verbindingsweg richting Beekbergen is 8,3 hectare groot. De westkant van de onderzoekslocatie ligt op circa 40 m NAP en de oostkant op circa 32,5m NAP.

4.2.2 Grondwater

De grondwaterstand is volgens de grondwaterkaart van Nederland aan de westzijde van het onderzoeksinstituut hoger dan aan de oostzijde: circa 30 mNAP en circa 28 mNAP en verloopt van circa 10 m-mv tot circa 4,5 m-mv. Het grondwater stroomt in oost-noord-oostelijke richting met een gradiënt van 0,006 m/m.

Met veldwerk is nagegaan of de grondwaterstanden op de grondwaterkaart overeen komen met de grondwaterstand in werkelijkheid. Tijdens het veldwerk is geen grondwater aangetroffen. Ook is geen Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand waargenomen op basis van hydromorfe kenmerken. Conclusie is dat de grondwaterstand permanent lager is dan 5m-mv.

De bodem bestaat uit de zogenoemde Hoge zwarte enkeerdgronden met een grondwatertrap VII. De zwarte tot donkergrijze, 50 à 80 cm dikke, matig tot zeer humeuze bovengrond bestaat uit zwak lemig, matig grof zand met wat verspreid grind. Grondwatertrap VII wil zeggen dat de grondwaterstand het hele jaar beneden 80 cm-mv staat. Tijdens het veldwerk is de doorlatendheid van de ondergrond ingeschat op 100 tot 300 m/d.

4.2.3 Oppervlaktewater en waterafhankelijke natuur

Op het terrein van het onderzoeksinstituut komt geen oppervlaktewater voor. In het plangebied liggen geen HEN-wateren. Wel is het gelegen in gebied met natte natuurwaarden. Omdat ter plaatse het verharde oppervlak aanzienlijk wordt gereduceerd, bestaat geen noodzaak om actief maatregelen te treffen.

4.2.4 Afvoer van vuilwater en hemelwater

Conclusies ten aanzien van de afvoer van riool- en hemelwater zijn:

- I. De ondergrond is geschikt voor infiltratie van hemelwater;
- II. In het ontwerp van het gebied dient rekening te worden gehouden met infiltratievoorzieningen voor het hemelwater. Alle hemelwater op eigen terrein dient op eigen perceel geïnfiltreerd te worden;
- III. De benodigde infiltratievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden en ingepast te worden in het stedenbouwkundige ontwerp;
- IV. Er dient nagedacht te worden over de wijze van hemelwaterafvoer naar de infiltratievoorzieningen;
- V. Arcadis adviseert de toekomstige DWA afvoer op het riool te onderzoeken, zodat vast gesteld kan worden of deze af- of toeneemt. Bij een toename dient het riool op capaciteit doorgerekend te worden. Aangezien een groot deel van het verharde oppervlak geïnfiltreerd gaat worden verwachten wij dat deze laatste stap niet nodig zal zijn;
- VI. Arcadis beveelt aan een structuurschets te maken zodat vast staat dat alles daadwerkelijk gerealiseerd kan worden qua ruimte. Op de structuurschets wordt ook aangegeven waar aangesloten kan worden op het gemeentelijk riool.

4.2.5 Watertoets

Het waterschap hecht aan de volgende richtlijnen wel speciaal belang in het kader van Spelderholt:

- I. Sluitende waterkringlopen binnen het gebied.
- II. Schoon water schoon houden.
- III. Vasthouden van hemelwater binnen het gebied: een bui van 35,7 mm/45 min moet binnen het gebied geborgen worden.
- IV. Verontreinigd water moet naar de rioolwaterzuivering worden afgevoerd.
- V. Voorafgaand aan inrichting flora- en faunawet onderzoek laten uitvoeren en bij inrichting flora en faunawet aspecten meenemen.
- VI. Volgens de uitgangspunten van duurzame (stede)bouw moet de keuze van bouwmaterialen zo zijn dat vervuiling van het grondwater zoveel mogelijk wordt voorkomen. Dat wil zeggen: maak voor toepassing als dakbedekking of gevelbekleding geen gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood voor woningbouw, utiliteitsbouw, grond-, weg- en waterbouw, straatmeubilair, enz. Kies voor toepassing als

- dakgoot of hemelwaterafvoer geen (ongecoate) uitlogbare materialen of kies hiervoor een innovatieve toepassing.
- VII. Maak geen gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen op plaatsen waar via de bodem uitspoeling naar oppervlaktewater of grondwater kan plaatsvinden.

4.3 Natuurwaarden

4.3.1 Wettelijk kader en beleid

Europese regelgeving

De twee Europese richtlijnen Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992) vormen samen de belangrijkste natuurbeschermingswetgeving op Europees niveau. De Vogelrichtlijn heeft tot doel in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de EU te beschermen. De EU-lidstaten zijn verplicht voor alle vogelsoorten die in hun land leven leefgebieden van voldoende grootte en kwaliteit te beschermen. De Habitatrichtlijn waarborgt de biologische diversiteit door het in stand houden van natuurlijke leefgebieden en de wilde flora en fauna. De Habitatrichtlijn is gericht op de bescherming van soorten en van natuurlijke habitats. Beide richtlijnen verplichten de lidstaten tot het aanwijzen van te beschermen gebieden, zogeheten speciale beschermingszones. Het netwerk van speciale beschermingszones die op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn aangewezen wordt over het algemeen als Natura 2000 aangeduid. Een Natura 2000-gebied kan uit een Vogelrichtlijngebied, een Habitatrichtlijngebied of een combinatie van beide bestaan. Bij een gecombineerd Vogelrichtlijnen Habitatrichtlijngebied kan elk onderdeel zijn eigen begrenzing hebben, afhankelijk van de aanwezige natuurwaarden.

Rijksbeleid en wetgeving

Wet natuurbescherming

Rijksregels over natuurbescherming staan in de Wet natuurbescherming (verder: Wnb). De wet kent een algemene zorgplicht voor iedereen in Nederland ten aanzien van Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en in het wild levende dieren en planten.

De Wnb geeft de provincies de opdracht om gebieden aan te wijzen die behoren tot het 'natuurnetwerk Nederland', een samenhangend landelijk ecologisch netwerk. Andere gebieden kunnen de provincies aanwijzen als bijzondere provinciale natuurgebieden dan wel bijzondere provinciale landschappen.

De Wnb bevat –voor zover voor bestemmingsplannen relevant- regels voor de bescherming van gebieden, voor de bescherming van soorten en over houtopstanden.

Gebiedsbescherming

De minister van Economische Zaken wijst Natura 2000-gebieden aan, de speciale beschermingszones als bedoeld in de Vogel- en de Habitatrichtlijn. Het aanwijzingsbesluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor het gebied. De provincie stelt voor het Natura 2000-gebied iedere 6 jaar een beheerplan vast.

Op grond van de artikelen 2.7 en 2.8 Wnb stelt een bestuursorgaan een plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied uitsluitend vast indien uit een passende beoordeling van de gevolgen voor het Natura 2000-gebied, waarin rekening is gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen voor dat gebied, de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Als uit de passende beoordeling die vereiste zekerheid niet is verkregen kan het plan uitsluitend worden vastgesteld als is voldaan aan elk van de voorwaarden:

- er zijn geen alternatieve oplossingen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, en
- er worden de nodige compenserende maatregelen getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft.

Als het plan significante gevolgen kan hebben voor een prioritair type natuurlijke habitat of een

prioritaire soort in een Natura 2000-gebied geldt in plaats van de hiervoor genoemde voorwaarde b, de voorwaarde dat het plan nodig is vanwege:

- argumenten die verband houden met de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid of met voor het milieu wezenlijk gunstige effecten, of
- andere dwingende redenen van openbaar belang, na advies van de Europese Commissie.

Als compenserende maatregelen nodig zijn, moeten deze onderdeel uitmaken van het plan.

Soortenbescherming

De Wnb kent drie verschillende beschermingsregimes voor soorten:

- een beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten;

Op grond van dit regime is het verboden om opzettelijk in het wild levende vogels te doden of te vangen, om opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren te vernielen of te beschadigen, nesten van vogels weg te nemen en om vogels opzettelijk te storen.

- een beschermingsregime voor soorten van de Habitatrictlijn en van de Verdragen van Bern en Bonn;

Dit regime bevat de verboden om in het wild levende dieren van de bedoelde soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen, opzettelijk te verstoren, hun eieren opzettelijk te vernielen of te rapen, hun voortplantingsplaatsen of rustplaatsen te beschadigen of te vernielen en om bedoelde plantensoorten opzettelijk te plukken en te vernielen.

- een beschermingsregime voor andere, vanuit nationaal oogpunt beschermde soorten

Op grond van dit regime is het verboden om de soorten die zijn opgenomen in de bijlage bij de wet van de bijlagen opzettelijk te doden of te vangen, de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de in de bijlage genoemde dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen en om bepaalde vaatplanten opzettelijk te plukken en te vernielen.

Van deze verboden kan de provincie ontheffing (in individuele gevallen) respectievelijk (bij verordening) vrijstelling verlenen. Dit kan alleen als aan drie criteria is voldaan:

- er is geen andere bevredigende oplossing voor de handeling mogelijk;
- de handeling is nodig vanwege een van de in de wet genoemde en per beschermingsregime verschillende belangen, zoals de volksgezondheid, de openbare veiligheid of (bij het beschermingsregime voor nationaal beschermde soorten) in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden en het daarop volgende gebruik van het betreffende gebied;
- de ingreep doet geen afbreuk aan de staat van instandhouding van de betreffende soort.

Voor een deel van de andere, vanuit nationaal oogpunt beschermde soorten hebben provinciale staten in de Omgevingsverordening Gelderland vrijstelling verleend voor zover het gaat om handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en het bestendig beheer en onderhoud.

Houtopstanden

Tot slot kent de Wnb het verbod om een houtopstand geheel of gedeeltelijk te (doen) vellen, zonder voorafgaande melding daarvan aan de provincie. Dit verbod geldt niet binnen de bebouwde kom en voor bepaalde typen bomen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is bepaald dat de aanwijzing en begrenzing van de gebieden die behoren tot het 'natuurnetwerk Nederland' en de aanwijzing van de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden bij provinciale verordening geschiedt. Ook is daarin bepaald dat bij provinciale verordening regels worden gesteld over bestemmingsplannen die betrekking hebben op een gebied behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

4.3.2 Onderzoekresultaten

4.3.2.1 Flora en Fauna

In het kader van de projectbesluitprocedure uit 2011 zijn destijds onderzoeken gedaan naar beschermde soorten planten en dieren. Hierbij zijn onder andere gebouwbewonende vleermuissoorten, kerkuil en steenmarter aangetroffen. Voor het project is een ontheffing aangevraagd op de (destijds nog geldende) Flora- en Faunawet. De voorgeschreven mitigerende maatregelen zijn uitgevoerd maar de ontheffing is inmiddels verlopen terwijl het project nog niet is afgerond.

In 2018 heeft opnieuw onderzoek plaatsgevonden naar Flora en Fauna. Daarbij is de huidige situatie beschreven en is een analyse gemaakt van de kans op aanwezigheid van strikt beschermde soorten. Het onderzoek betreft een quickscan gebaseerd op een enkel veldbezoek, sporenonderzoek, interviews met omwonenden en recente verspreidingsgegevens in combinatie met soortspecifieke habitateisen.

Planten

Veel planten zijn beschermd maar deze zijn allemaal gebonden aan bijzondere abiotische omstandigheden. Het plangebied ligt in een bosrijke omgeving en bevat ook een groot aantal bosschages. Het plangebied is echter stikstofrijk waardoor het voorkomen van zeldzame plantensoorten op voorhand is uit te sluiten. Bovendien valt het plangebied inmiddels onder een regulier maaibeheer gericht op het startklaar houden van het plangebied voor verdere ontwikkelingen. De werkzaamheden hebben geen negatief effect op beschermde plantensoorten.

Zoogdieren

Op de lijst van beschermde zoogdieren die mogelijk in het plangebied of de omgeving voorkomen moet een kanttekening worden geplaatst. Binnen de regio waarbinnen de gegevens verzameld zijn, valt ook de Veluwe. Dit geeft een vertekend beeld.

Grondgebonden zoogdieren

Een aantal beschermde grondgebonden zoogdiersoorten kunnen in het plangebied voorkomen zoals Steenmarter, Boomarter en Eekhoorn. Hier zijn echter geen sporen van aangetroffen. In het kader van mitigatie zijn twee marterverblijven aangelegd. Hoewel deze marterverblijven in eerste instantie juist zijn aangelegd, is er schade aan de verblijfplaatsen ontstaan. In de verblijfplaatsen zijn geen sporen aangetroffen die wijzen op gebruik door steenmarters. Evenmin zijn sporen van steenmarters in het omliggende gebied waargenomen. De marterverblijven zijn hersteld.

De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen negatieve invloed op beschermde, grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Hoewel vleermuizen tot de Klasse van de zoogdieren behoren wordt hier wel apart aandacht aan deze groep geschonken omdat de dieren vaak een rol spelen in de ruimtelijke ordening of bij ingrepen in bebouwing. Vleermuizen zijn in te delen in twee groepen. De eerste groep heeft vaste rust- of verblijfplaatsen in bomen, de andere groep in gebouwen. Er is ook een groep die zowel van bomen gebruik maakt als van gebouwen.

Boombewonende vleermuissoorten

De ontwikkelingen in het plangebied hebben enerzijds betrekking op de bouw van nieuwe gebouwen. Anderzijds zijn er bomen gekapt in het plangebied. Ter voorkoming van negatieve effecten zijn een zestal vleermuis kasten opgehangen aan bomen binnen het plangebied op locaties waar geen werkzaamheden gaan plaatsvinden. Alle kasten zijn gecontroleerd maar deze zijn niet in gebruik gezien de grote hoeveelheid spinrag. Alle bomen met kasten blijven in ongewijzigde vorm behouden.

Met de ontwikkelingen zoals die nu gepland zijn, is geen sprake van negatieve effecten op boombewonende vleermuissoorten.

Gebouwbewonende vleermuissoorten

De aanwezige bebouwing is reeds gesloopt. In het voortraject zijn kasten opgehangen aan diverse bomen in het plangebied. Hierbij is een kleine afwijking geconstateerd omdat een beoogde boom voor vleermuiskasten is gekapt. Er is wel aan de mitigatieopgave voldaan doordat de kast elders in het plangebied is geplaatst.

Vliegroutes

Vleermuizen gebruiken vaste vliegroutes om van hun verblijfplaats naar het foerageergebied te trekken. Als deze vliegroutes worden onderbroken, dan kan in sommige gevallen ook de vaste rust- of verblijfplaats niet langer functioneren. Dat betekent een overtreding van de Wet Natuurbescherming. Bij werkzaamheden worden geen lijnvormige elementen doorbroken. Het gehele plangebied is een uitstekend foerageergebied voor vleermuizen en is op veel manieren bereikbaar voor vleermuizen.

Negatieve effecten op vaste vliegroutes van vleermuizen zijn op voorhand uit te sluiten.

Foerageergebieden

Foerageergebieden van vleermuizen zijn beschermd indien deze van levensbelang zijn voor de lokale populatie. Het plangebied is in de huidige staat zeker geschikt om te dienen als foerageergebied. Dit geldt echter voor vrijwel de gehele omgeving. Bovendien is, nadat de ontwikkelingen zijn afgerond, het plangebied in vrijwel dezelfde mate geschikt als foerageergebied.

Negatieve effecten op essentiële foerageergebieden van vleermuizen zijn niet te verwachten.

Vogels

Algemeen voorkomende soorten

Alle broedende vogels zijn beschermd. Als broedende vogels in een plangebied aanwezig zijn en kunnen worden verstoord door de werkzaamheden, dan zit er niets anders op dan te wachten totdat de vogels klaar zijn met broeden. In het plangebied staan veel bomen. Alle bomen die moeten worden gekapt voor de realisatie van de plannen zijn reeds gekapt.

Jaarrond beschermde soorten

In het voortraject is de Kerkuil aangetroffen. De voorgeschreven maatregelen hiervoor zijn nog niet geheel uitgevoerd doordat in de nok van de toekomstige manege een kerkuilenkast wordt ingebouwd. Een van de nieuw opgehangen kasten is echter veelvuldig in gebruik en daarmee is voldaan aan de mitigatieopgave.

Negatieve effecten op jaarrond beschermde vogelsoorten zijn niet te verwachten.

Amfibieën

In de ontheffing voor dit project staat aangegeven dat rekening moet worden gehouden met de Rugstreeppad. Om kolonisatie van nieuwe bouwpercelen te voorkomen zijn diverse schermen geplaatst. Nu is inmiddels alle bebouwing gesloopt en is de kant op kolonisatie een stuk minder groot. De huidige amfibieënschermen zijn op meerdere plekken beschadigd. Daardoor vormen juist de schermen voor een verhoogd risico op kolonisatie. Amfibieën kunnen zich namelijk schuil gaan houden onder de loshangende delen van het scherm. Het advies is nu om de amfibieënschermen te verwijderen. Het plangebied valt inmiddels onder een regulier maaibeheer en is daardoor niet aantrekkelijk voor Rugstreeppadden of andere amfibieënsoorten. Door het verwijderen van de amfibieënschermen is de kans op kolonisatie een stuk kleiner.

Reptielen

Reptielen zijn met name gevoelig voor landschapsversnippering door hun lage mobiliteit en daarmee samenhangende lage dispersie. Daarnaast zijn de reptielen van Nederland allemaal afhankelijk van structuurrijke voergangen of andere bijzondere habitats. Door de sterke achteruitgang van de natuurlijke habitat en de vergaande versnippering van het landschap zijn alle zeven reptielsoorten van Nederland beschermd.

De omstandigheden binnen het plangebied zijn nu grotendeels ongeschikt om reptielen te herbergen. Alleen de Hazelworm zou zich kunnen ophouden in de bossages maar deze blijven verder behouden. Ook voor deze soort geldt dat er geen negatieve effecten optreden. Er zijn geen verdere consequenties vanuit de Wet Natuurbescherming op het gebied van reptielen.

Vissen

In het plangebied is geen open water aanwezig en dus ook geen vissen.

Ongewervelden

Alle beschermde ongewervelden zijn afhankelijk van zeer specifieke habitats. Die habitats komen bijna allemaal alleen voor in natuurgebieden. In het plangebied komt geen geschikte habitat voor beschermde ongewervelden voor. Negatieve effecten treden niet op.

Conclusie soortenbescherming

Binnen het plangebied zijn voldoende maatregelen genomen om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen.

Conclusie gebiedsbescherming

In 2013 is een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 alsmede een omgevingsvergunning afgegeven voor verschillende voorgenomen ontwikkelingen op het landgoed inclusief een (gasgestookt) appartementencomplex met 20 wooneenheden. Deze vergunningen zijn onherroepelijk. Het appartementencomplex is nog niet gebouwd. Er wordt nu een gewijzigde uitvoering van het reeds vergunde appartementengebouw beoogd. De beoogde wijziging ten opzichte van de vergunde situatie betreft een afname van het aantal appartementen naar in totaal 14-16 appartementen (bovenste 4 appartementen kunnen worden gesplitst), waarbij de oppervlakte per appartement iets toeneemt. Er wordt in het gewijzigde plan gasloos gebouwd.

Op 1 januari 2020 is via de Spoedwet aanpak Stikstof de natuurvergunningplicht in artikel 2.7, tweede lid, van de Wet natuurbescherming gewijzigd. Sindsdien is alleen nog een vergunning nodig voor activiteiten die significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied kunnen hebben. Vóór 1 januari 2020 was ook een vergunning nodig voor activiteiten die niet-significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied konden hebben.

Ten behoeve van de gewijzigde uitvoering van het bouwplan zijn verspreidingsberekeningen uitgevoerd met Aeries Calculator 2020 (versie 1.0 oktober 2020) voor de jaren '2021' (aanlegfase) en '2022' (gebruiksfase). De verschilberekening toont aan dat het gewijzigd uitvoeren van het onherroepelijk vergunde bouwplan op kwetsbare habitats en leefgebieden in het Natura2000-gebied "Veluwe" leidt een lagere depositie (een verbetering) dan hetgeen vergund is, waardoor significante effecten zijn uitgesloten en een vergunningplicht niet aan de orde is.

4.4 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het gebied vindt voornamelijk plaats via de wegen Barnevelder, Spelderholt en de Engelandeweg. Onder het appartementengebouw wordt een parkeerkelder met 32 parkeerplaatsen gerealiseerd, en op het buitenterrein 20 parkeerplaatsen, waardoor het parkeren volledig op eigen terrein plaatsvindt. Er wordt ruimschoots voldaan aan de gemeentelijke beleidsnota parkeren. Op grond daarvan geldt een parkeernorm van 1,5 pp per woning. Uitgaande van 16 appartementen zijn 24 parkeerplaatsen benodigd.

4.5 Duurzame verstedelijking

Bij een nieuwe ontwikkeling moet in kaart gebracht worden of er behoefte is aan de ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt moet gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. In de praktijk wordt dit de ladder voor duurzame verstedelijking genoemd.

Voorliggend plan betreft een aanpassing van het onherroepelijke plan waarbij het aantal appartementen met vier wordt teruggebracht naar 16. Omdat er geen extra woningen worden toegevoegd ten opzichte van het oorspronkelijke plan hoeft de ladder niet doorlopen te worden.

4.6 Archeologie

4.6.1 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland hebben provinciale staten het provinciale beleid omtrent archeologie vastgelegd: De provincie streeft er naar archeologie expliciet te betrekken bij de integrale afweging bij planontwikkeling. Bij locatiekeuze en planuitwerking moet voldaan worden aan de basiskwaliteitseisen van de bodem, waaronder archeologie. Ruimtelijke plannen en projecten die archeologische gegevens in de bodem kunnen aantasten moeten zo veel mogelijk rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden.

4.6.2 Gemeentelijk beleid

Als vervolg op de Nota I-cultuur heeft de gemeenteraad op 18 juni 2015 de Archeologische beleidskaart 2015 vastgesteld, die de Archeologische beleidskaart uit 2006 vervangt. De archeologische beleidskaart kent drie categorieën terreinen met archeologische waarden. Er is vastgesteld dat op deze terreinen archeologische waarden aanwezig zijn of dat het zeer waarschijnlijk is dat deze aanwezig zijn. Daarnaast zijn er drie zones met een archeologische verwachting. Deze zones geven de dichtheid weer waarop een archeologische vindplaats wordt verwacht.

De kans op het aantreffen van een archeologische vindplaats is afhankelijk van de archeologische verwachting voor het gebied en van de omvang van de graafwerkzaamheden. Daarom is aan de verschillende gebiedscategorieën specifiek beleid gekoppeld.

Categorie 1: Terrein met monumentale archeologische waarden

Het gaat hier om wettelijk beschermde monumenten en door de gemeente op basis van de Monumentenverordening aangewezen gemeentelijke monumenten. Op deze terreinen is het vrijwel zeker dat bij grondwerkzaamheden schade aan de archeologische vindplaats toegebracht wordt. De bescherming van deze terreinen is geregeld in de Erfgoedwet, de Monumentenwet en de Monumentenverordening.

Categorie 2: Terrein met vastgestelde archeologische waarden

Terreinen met vastgestelde archeologische waarden zijn die gebieden waarvan in het verleden is vastgesteld dat er zich een behoudenswaardige archeologische vindplaats bevindt. Bij verstoringen van de bodem groter dan 50 m² is het verplicht archeologisch onderzoek uit te voeren.

Categorie 3: Terrein met archeologische waarden

Tot de terreinen met archeologische waarden behoren de enken, dorpskernen en historische locaties. In deze gebieden zijn archeologische waarden aanwezig, maar waar deze precies liggen is niet altijd bekend. Bij bodemingrepen is de kans dan ook zeer aannemelijk dat archeologische waarden worden aangetroffen. In deze gebieden moet bij verstoringen van de bodem groter dan 100 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

Categorie 4: Zone met (middel)hoge archeologische verwachting

In deze categorie vallen de terreinen die op de archeologische kenniskaart een middelhoge en hoge archeologische verwachting bezitten. In deze gebieden wordt verspreide begraving, bewoning en landgebruik voorafgaande aan de dorpsvorming in de Late Middeleeuwen verwacht. Pas bij grotere bodemingrepen wordt de kans groot dat zo'n vindplaats wordt aangetroffen. Daarom hoeft bij verstoringen van de bodem kleiner dan 500 m² geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Categorie 5: Zone met lage archeologische verwachting

In gebieden met een lage archeologische verwachting is de dichtheid van archeologische vindplaatsen naar verwachting laag. Daarom hoeft er in deze gebieden alleen archeologisch onderzoek te worden gedaan als er meer dan 2.500 m² van de bodem verstoord gaat worden.

Categorie 6: Zone met geen archeologische verwachting

In gebieden waar het bodemarchief door menselijk of natuurlijk toedoen is verdwenen of waar zeker is dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn hoeft geen archeologisch onderzoek te

worden uitgevoerd. Het gaat hier om grote verstoringen van de bodem: wegvlak A1, de spoorlijn ter hoogte van de stuwwal en niet-historisch water. Deze categorie zal in de loop van de tijd groter worden naarmate meer archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Een actueel overzicht van overige gebieden in deze categorie wordt door middel van de archeologische kenniskaart bijgehouden.

Verstoringsdiepte waarvoor onderzoeksplicht geldt

De verplichting om archeologisch onderzoek uit te voeren geldt voor ieder van de genoemde gebiedscategorieën bij een verstoring dieper dan 35 cm onder het vastgestelde maaiveld. Een uitzondering op deze diepte wordt gemaakt voor natuurgebieden. Ervaring leert dat archeologische waarden in natuurgebieden relatief dicht aan het oppervlak kunnen liggen. Daarom is in natuurgebieden bij verstoringen van de bodem groter dan 10.000 m² altijd een archeologisch onderzoek nodig, ongeacht de diepte van de verstoring.

4.6.3 Onderzoeksresultaten

Ter plaatse van het plangebied geldt categorie 3. In het kader van de projectbesluitprocedure in 2011 is onderzoek gedaan naar archeologie. De conclusie is als volgt:

Ondanks de aanwezigheid van een es en een gedeeltelijk intact bodemprofiel onder de es wordt de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen op de locatie klein geacht. Deze zullen zich naar verwachting eerder op de hogere delen ten zuiden van de locatie hebben bevonden in het geval van vindplaatsen uit de prehistorie. Voor de Middeleeuwen is de aanwezigheid van een es aanwijzing voor gebruik als akkerland maar het ontbreken van behoorlijke aantallen archeologische indicatoren geeft geen reden om bewoning op de locatie te verwachten.

Nader onderzoek naar het aspect archeologie is in het kader van deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk.

4.7 Cultuurhistorie

De locatie maakt deel uit van het Spelderholt. Het Spelderholt is in het begin van de 20e eeuw gesticht als particuliere buitenplaats en vormde het vertrekpunt voor de ontginning van de naastgelegen woeste gronden van het Veluwemassief. Reeds na enkele decennia vertrok die particuliere bewoner en schonk hij de buitenplaats aan de Nederlandse Staat. Vervolgens is hier het onderzoeksinstituut voor pluimvee gehuisvest.

Oorspronkelijk waren er vanaf het huis, gelegen op een helling, weidse uitzichten. Achter het huis lag een rosarium met vele rozensoorten. In de omgeving van het hoofdgebouw bevinden zich aparte landhuisjes voor het personeel, alsmede een garage/koetshuis en een kleine elektrische centrale. De woning van de tuinbaas ligt halverwege de oprijlaan en staat in verbinding met de (destijds) moderne kweekkassen, moestuin en fruittuin.

De tuin is ontworpen door de beroemde architect Springer in de periode tussen 1906 en 1908. Waardevol is de entree, waarbij de oprijlaan over een behoorlijke lengte wordt begeleid door twee parallelle lanen. Die waren nodig om niet alle verkeer richting het hoofdgebouw over de oprijlaan te laten gaan.

Vanaf 1905 worden de woeste gronden in de omgeving in cultuur genomen door deze met dennen en eiken te beplanten. In het park werden lanen en wandelpaden aangelegd. Vanaf 1921 wordt het hoofdgebouw nog maar deels bewoond; de begane grond wordt als kantoor voor het Rijksinstituut voor Pluimveeteelt ingericht. Sinds die tijd werden diverse gebouwen toegevoegd, zoals onderzoeksgebouwen, stallen en schuren.

Voorliggend plan betreft de gewijzigde uitvoering van het plan uit 2011. Derhalve kan worden uitgesloten dat eventuele aanwezige cultuurhistorische waarden door dit plan worden aangetast.

4.8 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de financiële uitvoerbaarheid van het plan merkt de gemeente op, dat in het kader van dit project een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Hierbij is afgesproken dat de ontwikkelaar voor haar rekening en risico de grondexploitatie voert.

Tevens zijn afspraken gemaakt over de plankosten, waaronder planschade. Het gemeentelijk kostenverhaal is gelet hierop anderszins verzekerd.