



## 121114 | BESCHRIJVING INITIATIEF / RUIMTELIJKE ONDERBOUWING ERF BOS 'LENNEPS ERF'

status      verzoek tot planologische medewerking  
datum      29-01-2016      gewijzigd      30-06-2016(a) / 16-08-2016 (b)



**Ruimtelijke onderbouwing**

Voorlopig Ontwerp

Erf Bos (werktitel)

**Locatie**

De Stege 1a [woonhuis] / De Stege 1b [boerderij]

[Huisnummer 1b n.n.b.]

Kadastraal gemeente Heerde

Sectie P, No. 1507

**Opdrachtgever**

Fam. Bos

De Stege 1a

8194 LP VEESSEN

**Architect**

DesignZimmer architecten BNA

Dhr. ing.ir. M.Mulderij

Klein Doesburg 32

8181 ZL HEERDE

T 0578-617030

E info@designzimmer.nl

projectnummer 121114

## Voorwoord

Erf Bos waarover binnen deze rapportage geschreven wordt is de werktitel voor een nieuwbouwplan aan de Stege 1a te Veessen. Deze werktitel zal in een latere fase een definitieve projectnaam krijgen, te denken valt aan de naam van de huidige boerderij 'Lenneps Erf'.

Het bouwproject is een initiatief van fam. Bos uit Veessen, momenteel eigenaar en bewoners van het perceel waarop Erf Bos gerealiseerd zal gaan worden. Aanleiding voor dit initiatief is de aanleg van de Hoogwatergeul Veessen-Wapenveld, en de hiermee direct in verband gebrachte beëindiging van het veehoudersbedrijf van Fam.Bos. Hierover meer in hoofdstuk 1 'Inleiding'.

In het kort bestaat het Erf Bos uit een herinrichting van de vrijgekomen gronden waarop tot op heden het boerenbedrijf is gehuisvest. De locatie, ca. 3 ha groot, wordt ingericht als vakantieverblijf met een duidelijk landschappelijke en architectonische kwaliteit in de vorm van een boeren nederzetting. Het gebruik van de locatie wijzigt hierdoor van agrarisch grondgebied naar een recreatieve bestemming, een initiatief dat aansluit op de ontwikkelingen rondom de aanleg van de hoogwatergeul. Om na te gaan of binnen het gemeentelijk beleid ruimte is voor een dergelijk project is namens de opdrachtgever door DesignZimmer architecten BNA in mei 2015 een concept aanvraag ingediend. Deze aanvraag is in september 2015 beoordeeld door de gemeente Heerde met een positieve grondhouding, dat wil zeggen dat de gemeente een welwillende houding toont ten opzichte van het initiatief.

Om tot een formeel besluit tot planologische medewerking te komen, is door de gemeente geadviseerd een verzoek tot planologische medewerking aan te vragen gevolgd door een uitvoerige beschrijving van het project. De hoofdlijnen die behandeld moeten worden binnen deze beschrijving zijn vastgelegd in deze rapportage 'ruimtelijke onderbouwing' en omvat in hoofdlijnen de volgende onderwerpen :

- uitvoerige omschrijving van het initiatief
- aanvullend onderzoek zoals o.a. flora en faunawet
- verdieping als het gaat om de gebouwde omgeving middels bouwkundig ontwerp en erfinrichting
- toelichting op de combinatie en cumulatie van recreatieve functies
- draagvlak in de omgeving voor een dergelijk initiatief.

### **ir. M.Mulderij**

Architect - DesignZimmer architecten BNA

# Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Inhoudsopgave	4
1. Inleiding	5
2. Beschrijving initiatief	8
3. Maatschappelijke meerwaarde	10
4. Beleidskader	13
5. Ruimtelijke uitvoerbaarheid	19
6. Economische uitvoerbaarheid	24
Bijlage A - Toelichting op het ontwerp	25
Bijlage B - Beelden huidige situatie	26
Bijlage C - Terrein inrichtingsplan	27
Bijlage D - Overzicht op het terrein	30
Bijlage E - Gebouw A	32
Bijlage F - Gebouw B	33
Bijlage G - Gebouw C	34
Bijlage H - Gebouw D	35
Bijlage I - Quickscan Flora en Fauna onderzoek	36
Bijlage J - Bodemonderzoek	37
Bijlage K-Watertoets	38
Bijlage L-Beplantingsplan mei 2016	39
Bijlage M-Akoustisch onderzoek september 2016	40

# 1. Inleiding

## (1) Inleiding

De aanleg van de hoogwatergeul Veessen-Wapenveld zal het agrarisch landschap in de regio aanzienlijk veranderen. Er zullen woonhuizen en agrarische bedrijven verdwijnen, er worden dijken aangelegd, fietspaden zullen gaan zorgen voor een recreatieve verbinding met gemeente Heerde, kenmerkende bomenrijen worden gekapt en de realisatie van de dijklichamen geven een nieuwe beleving aan de omgeving.

Met het verdwijnen van deze gebied-kenmerkende componenten in een veranderend landschap, dienen zich nieuwe kansen aan. Zo betekent de aanleg van wandel- en fietspaden en de realisatie van een kanoroute een grote impuls voor ontwikkelingen op het gebied van recreatie en toerisme. Vrijgekomen gronden en opstallen bieden plots mogelijkheden voor initiatieven op het vlak van recreëren of wonen. Hoe het gebied zich de komende jaren zal ontwikkelen zal het resultaat zijn van het totaal aan creatieve initiatieven binnen een vruchtbare samenwerking met overheden.

## (2) Erf bos tot 2015

Erf Bos, gelegen aan 'De Stege 1a' in Veessen, is één van de agrarische bedrijven die na de realisatie van de hoogwatergeul zal ophouden te bestaan. Dit houdt in dat de huidige verzameling aan opstallen (niet zijnde woonhuis) haar bestemming verliest en dat de overgebleven stallen en gronden een nieuwe functionele invulling kunnen krijgen. Erf Bos bestaat uit een woonhuis (1), een cluster aan ligboxstallen (2), een kaploods(3), een mestsilo(4) en verwante buitenopslag(5), verbonden door een groot oppervlak aan verhard terrein.



Of de huidige opstallen duurzaam ingezet kunnen worden voor een nieuwe gebruiksfunctie hangt af van de bouwkundige staat van de gebouwen en de kwaliteit van de onderliggende gronden. Uit een eerste analyse lijkt met name de kaploods geschikt voor duurzaam hergebruik. Dit in tegenstelling tot de ligboxstallen welke gesloopt zullen moeten worden en waarbij de onderliggende gronden dienen te worden gesaneerd, daar waar nodig. Het woonhuis, gelegen op het naast gelegen perceel, zal haar functie kunnen behouden.

## (3) Ligging en begrenzing

Het projectgebied 'De Stege 1a Veessen' ligt ten westen van de IJssel, direct aansluitend op de oostelijke dijk van de watergeul Veessen-Wapenveld.

Locatie kadastraal bekend gemeente Heerde, P 1507.

## (4) Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', vastgesteld 2013-06-17, van toepassing. De locatie kent een agrarische bestemming (Artikel 3) waarbij tevens de locatie aangemerkt wordt als hoog archeologische verwachting (Artikel 16). Deze dubbelbestemming stelt regels in geval van bodemroerende werkzaamheden.



Omdat het project niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, biedt gemeente Heerde mogelijkheden het bestemmingsplan aan te passen aan het toekomstig gebruik middels het principe van uitnodigingsplanologie.

**(5) Doel en planomschrijving volgens opdrachtgever Fam. Bos**

*Het directe doel achter de plannen is het aanbieden van een onvergetelijke vakantie of overnachting aan mensen op onze mooie accommodatie. Met het wijde uitzicht, rust en boerderij gevoel !*

*De luxe zal gevonden worden in ruim opgezette lodges waarbij stroom, water en energie op ecologische wijze zullen worden gewonnen (denk hierbij aan zonnepanelen, natuurlijke afwatering etc.)*

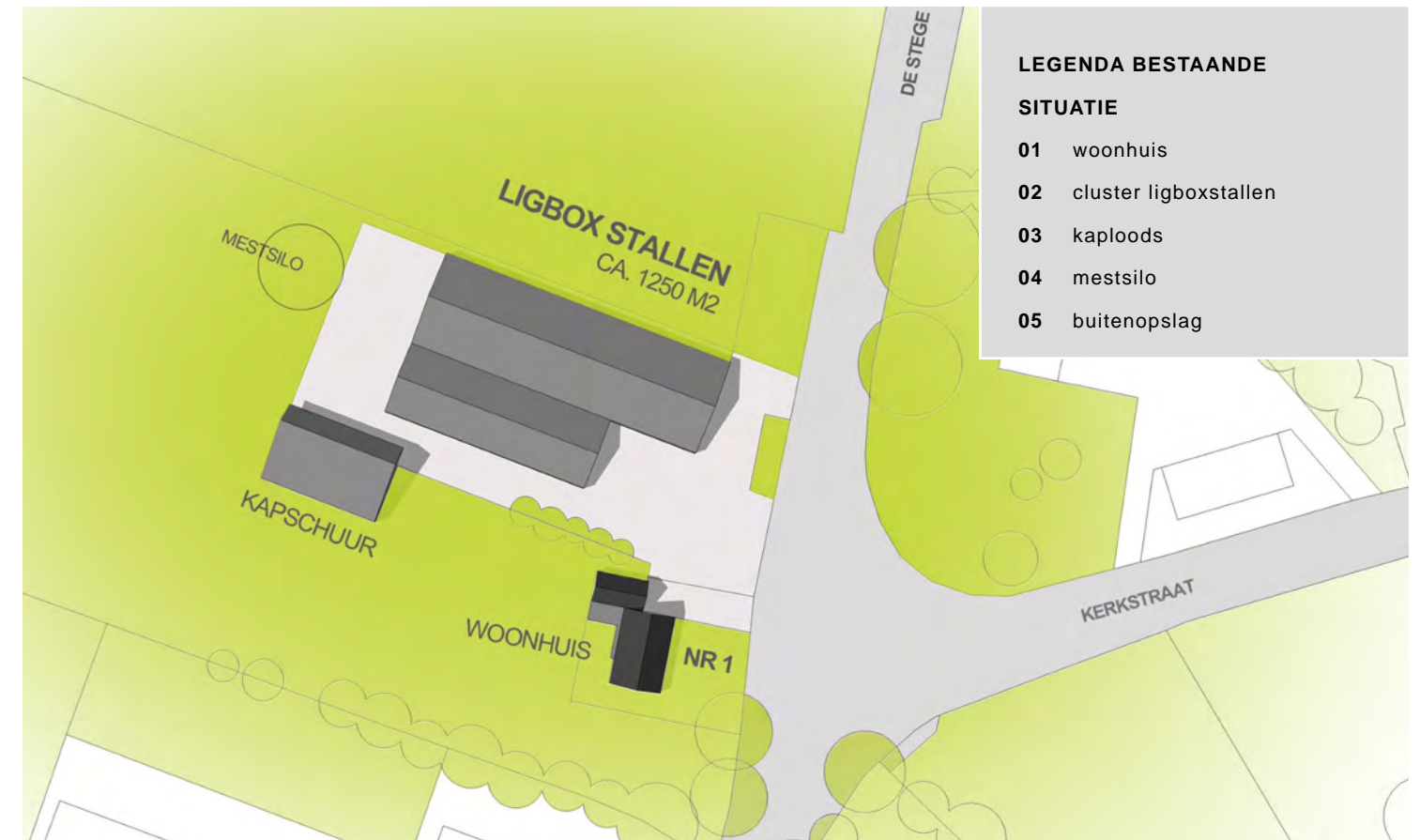
*Binnen het formuleren van de plannen hebben wij ons de volgende kritische vragen gesteld:*

- hoe zien wij de vakantie lodges voor ons ?
- voor welke doelgroep gaan wij dit realiseren ?
- wat kunnen wij de vakantiegangers, jonge gezinnen, 50-plussers en (fiets-)trekkers aanbieden ?

*Het complex zal bestaan uit 6 lodges (appartementen), variërend in grootte van 2 tot 6 personen. Daarnaast is het ook mogelijk, indien niet bezet, om grotere groepen te ontvangen. In feite zijn de appartementen verdeeld in 3x2 appartementen, afhankelijk van afmeting en luxe.*

**[ Gebouw B - Lodge 1+2 - verbeelding pagina 22 ]**

*Dit houdt in dat de eerste twee appartementen zo zijn ingericht dat er ook minder valide gebruik kunnen maken van de accommodatie. Zo wordt er rekening gehouden met draaicirkels voor een rolstoel en worden benodigde voorzieningen getroffen in de 'natte' ruimtes. Deze hulpmiddelen zijn ook eenvoudig te verwijderen.*



**[ Gebouw B - Lodge 3+4 - verbeelding pagina 22 ]**

*Daarnaast zullen er twee appartementen aangeboden worden voor mensen die een unieke nacht/weekend/week willen hebben in een bijzonder gebouwd en ingericht appartement. Met een vide en een bedstede zou dit uniek zijn voor een jong gezin of 50 plussers, Een houtkachel, rust, een vide en een bedstede maken het verblijf bijzonder aangenaam.*

**[ Gebouw B - Lodge 5- verbeelding pagina 22 ]**

*Het laatste appartement in dit gebouw van 5 stramienen is bedoel voor de trekkers / voorbijgangers van o.a. het naastgelegen fietspad. Er kan gebruik gemaakt worden van de trekkers hutten, 4x 2-persoons kamers met een gezamenlijke natte cel, een keuken en een zithoek. Afhankelijk van de inrichting met meubilair is deze ruimte ook geschikt als groepsaccommodatie. Door een*

*gescheiden entree kan de begane grond afzonderlijk van de verdieping afgehuurd worden, maar middels een tussendeur ook als geheel geschikt als 1 grote groepsruimte. Met een standaard indeling moet een groep van 12 personen onderdak kunnen krijgen. Het combineren met de verhuur van een naastgelegen lodge maakt het verblijf van een nog grotere groep eenvoudig mogelijk.*

**[ Gebouw C - Lodge 6+7- verbeelding pagina 22 ]**

*De laatste 2 appartementen staan los van de overige en hebben een vrij uitzicht over het achter gelegen veld. De appartementen zullen van wat meer luxe worden voorzien. Naast de standaard bedstede of kachel zal er in deze appartementen ook een sauna aanwezig zijn. Naast het vrije uitzicht is er ook een fruitboomgaard en een schapenweide waarop uitzicht wordt geboden. In deze appartementen zijn tevens huisdieren toegestaan.*

*In de boomgaard bestaande uit o.a. fruit- en notenbomen kunnen trekkers een tent opslaan voor minimaal 1 nacht. Met weinig voorzieningen kan er genoten worden van de rust, dieren en wandel-/fiets-/kanoroutes. Er is een klein gebouw (hooiberg) waar een algemene keuken is en een gemeenschappelijke douche, toilet en stroompunt. Caravans zullen niet gestalt kunnen worden in de weide, een enkele camper of kampeerbus is welkom. Een wifi punt zal alleen aangelegd worden in de hooiberg.*

*Met deze opzet van vakantie-appartementen (lodges) wordt voor mensen die relaxed en ontspannen op vakantie willen een prachtlocatie aangeboden. De doelgroepen die hiermee bediend worden zijn:*

- 50-tig plussers
- jonge gezinnen
- trekkers / voorbijganger / fietstoeristen

*Waarom deze doelgroepen ?*

*Ten eerste de 50-tig plussers vanwege de mooie landelijke omgeving en de rust die de omgeving biedt. Met de mogelijkheid om erop uit te gaan te voet of met de fiets. De Veluwe omgeving biedt immers veel wandel- en fietsroutes.*

*Jonge gezinnen, de kleintjes hebben de ruimte om rond te spelen in het gras, boomgaard en kunnen de dieren te eten geven. Bovendien is er voor kinderen voldoende in de omgeving om te beleven, zelf wanneer er een regenachtige dag is (denk aan balorig of zwemmen in een binnenzwembad ).*

*De trekkers vormen ook een belangrijke doelgroep vanwege de ligging nabij het nieuwe aan te leggen fietspad. Vanaf de watergeul dijk is de locatie goed zichtbaar, reserveren is niet nodig... gewoon aankomen, je melden en een overnachting in een rustige kamer is geregeld. De fiets kan aan de E-lader gezet worden zodat de passant de volgende dag zijn of haar weg kan vervolgen.*

*Naast deze doelgroepen is er natuurlijk ook ruimte voor groepen. Er wordt vanuit gegaan dat gedurende de rustige periodes, groepen kunnen worden ontvangen. Dit wordt alleen aangeboden mits er beschikbare ruimte is. Groepen kunnen voor wat extra rumoer zorgen, zodat bij voorkeur een gehele accommodatie wordt afgehuurd.*

*Wat is er verder nog te bieden ?*

- gratis WiFi in alle appartement en in de algemene ruimtes
- parkeerplaatsen
- oplaadpunten voor elektrische fietsen
- fruit- bloemenkas
- gemeenschappelijke BBQ op de binnenplaats
- ruimte in de kaploods, geschikt voor verhuur aan groepen, vergadering of yoga lessen
- 2 paardenboxen, kamperen of overnachten met je paard is mogelijk

*Ten slotte zal aansluiting gezocht worden met een zorgboerderij om dagbesteding aan te kunnen bieden in de vorm van onderhoud van het terrein.*

**Herbert en Merle Bos**

## 2. Beschrijving initiatief

### (1) Huidige situatie

De huidige situatie, kadastraal bekend gemeente Heerde P1507 is ca. 29255m<sup>2</sup> groot en omklemt het particuliere erf met kadastraal bekend gemeente Heerde P655. Het woonhuis op dit laatst genoemde kavel wordt bewoond door de eigenaar van het voormalige agrarische bedrijf en zal in de toekomstige situatie een meer solitaire functie krijgen. Het betreft hier een bedrijfswoning, welke als onderdeel van dit plan als reguliere burgerwoning zal worden aangemerkt, en wordt als zodanig meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan.

Project Erf Bos richt zich op kadastraal P1507 waarbij een kleinschalige aanpassing van de kavel-grens gewenst is in verband privacy.



Kenmerkend voor de huidige situatie is het gestrekte kavel dat zich in het achterland verbreed en aansluit op de dijklichamen van de hoogwater geul. Aan de noordzijde van de kavel is een fietspad gepland waarmee het achterland en het dorp aansluiting vindt met Veessen.

Wat betreft bebouwing zijn de volgend opstallen bekend; de verouderde ligboxstallen, een mestsilo, een kapschuur, enkele voedersilo's en een mestopslag. Omringd door met name landbouwgrond kent de locatie een ruime landelijke opzet, kenmerkend voor de omgeving van Veessen.

De huidige kapschuur verkeert in goede staat en zal in een nieuw inrichtingsplan opgenomen worden, en dient doen als facilitaire ruimte, te denken valt aan de huisvesting van toiletgroepen, een kleine opslagloods en een bijeenkomst ruimte voor groepen. Binnen deze bijeenkomst-ruimte kunnen vergaderingen gehouden worden of groep lessen (yoga). Het is daarbij gezins de bedoeling dat de ruimte geschikt wordt gemaakt voor het houden van feesten o.i.d., de ruimte wordt gebruikt ter ondersteuning van het project, de overige opstallen en de te verwachten bezoekers van lodges en het kampeerveld.

### (2) Gewenste situatie

Het project binnen deze rapportage is een particulier initiatief om aan de vrijgekomen gronden van het voormalige agrarische bedrijf een nieuwe gebruiksfunctie toe te kennen. Daarbij dient ook een persoonlijk motivatie van de Fam. Bos om binnen het project een werkgelegenheid te creëren aan de kinderen van de Fam. Bos. Omdat de locatie bovendien direct aansluit op het privé woonterrein heeft de Fam. belang bij een gedegen ontwikkeling op deze locatie.

Voorafgaand aan de planvorming zijn door de initiatiefnemers een aantal uitgangspunten gesteld waarbinnen het project rekening dient te worden gehouden. Deze uitgangspunten zijn:

- In de nieuwe situatie is geen ruimte voor agrarische bedrijfsvoering
- Het initiatief moet passen binnen de beleidskaders van de gemeente.
- In verband met de aanleg van de watergeul en de door de provincie en gemeente beoogde toename van recreatie, zal binnen het project hierop ingespeeld kunnen worden.
- Parallel aan de locatie wordt een fietspad aangelegd die de verbinding vormt tussen watergeul en Veessen, dit moet meegenomen worden in het plan
- Binnen het project zullen verschillende recreatieve functies gecombineerd kunnen worden,...de huidige omgeving voorziet nog niet in een combinatiegebouw (-terrein) als deze, waarmee ingespeeld zal kunnen worden op een behoefte
- Het gebouw en het terrein dienen duurzaam ontwikkeld te worden, maar tevens duurzaam in het gebruik en de exploitatie.
- Er zal een wooneenheid (permanente bewoning) gerealiseerd moeten worden
- Er zal zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de omgeving.



Voor de totale nieuwe oprichting van het boerenerf (let wel, boerenerf is een term die verwijst naar de verbeelding van een boeren erf, en is geen verwijzing naar een functioneel gebruik) is het toekennen van een mix aan nieuwe bestemmingen gewenst. Deze bestemmingen zullen zorgvuldig worden ingepast in zowel de landschappelijke als de gebouwde omgeving. Te onderscheiden is de 'groene' (landschappelijke) component, waarbij weidelandschap wordt ingericht met lichte fruitteelt en een kleinschalige recreatieve functie in de vorm van 'kamperen bij de boer'. Deze groene component, of landschappelijke inpassing, is vertaald in een beplantingsplan welke terug te vinden is in bijlage L.

Daarnaast is er de 'rode' component van het erf en haar bebouwing. Hierbij wordt een karakteriserend, eenduidig bouwvolume bestemd als woonruimte, logies-gebouw en multifunctionele ruimte met recreatieve functies. Het geheel aan groene en rode componenten levert hierbij een bijdrage aan de streekeigen kwaliteit van de omgeving. Op de grote schaal door het bieden van een heel typerend silhouet in het landschap, op de menselijke schaal door het bieden van een aantrekkelijk én sociaal programma.

### 3. Maatschappelijke meerwaarde

#### (1) Inleiding

Conform de positieve grondhouding door de gemeente Heerde t.o.v. het initiatief bestaat er een ruimtelijke-, sociaal-maatschappelijke en economische en recreatieve meerwaarde. Er wordt gesteld dat het initiatief een maatschappelijke meerwaarde heeft, een begrip dat nader uitgewerkt is in de uitvoeringsparagraaf 3.0 (jaar 2015) behorende bij de structuurvisie 2025 van de gemeente Heerde.

*‘ Ruimtelijke meerwaarde is de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde (economisch, ecologisch, sociaal, cultureel en erfgoed) bij ruimtelijke ontwikkelingen.’ Aspecten van ruimtelijke meerwaarde zijn: landschap, architectuur, stedenbouw, verkeer, milieu, ecologie, erfgoed’*

Bron : uitvoeringsparagraaf 3.0

*‘ Sociaal-maatschappelijke meerwaarde is de mate waarin de deelname van burgers aan het sociale en economische leven wordt bevorderd.’ ‘ Aspecten van sociaal maatschappelijke meerwaarde zijn : welzijn, zelfredzaamheid, sociale cohesie, leefomgeving, veiligheid en gezondheid.’*

Bron : uitvoeringsparagraaf 3.0

*‘ Economische en recreatieve meerwaarde is de mate waarin de lokale en regionale economie gestimuleerd en versterkt wordt.’ ‘Aspecten van economische meerwaarde zijn welvaart, werkgelegenheid, toename van bezoekers, versterking van recreatie, toename van bestedingen en lokaal ondernemerschap.’*

Bron : uitvoeringsparagraaf 3.0

#### (2) Ruimtelijke meerwaarde

De aanleg van de hoogwatergeul Veessen-Wapenveld heeft er aan bijgedragen dat veel boerenbedrijven haar agrarische functie hebben verloren in verband met de ruimtereservering voor de watergeul. Achtergebleven zijn vrijgekomen gronden en leegstaande agrarische opstallen waarvoor een nieuwe gebruiksfunctie zal kunnen worden gevonden. Erf Bos in Veessen is hiervan een voorbeeld.

Het verdwijnen van de (boeren-) bedrijfsactiviteit opgeteld met het gemis aan duurzame bouwkundige kwaliteit van de huidige ligboxstallen, resulteert in sloop en het definitief verdwijnen van iets wat kenmerkend is voor het Veessen-se landschap, namelijk grote bouwvolumes in een weids landschap omringt door agrarische activiteiten. De ruimtelijke meerwaarde van boerderijvolumes als kapschuur en ligboxstallen, betekent namelijk een belangrijke beeldende identiteit. Bij het herinrichten van een erf met een nieuwe bestemming verdient het daarom aanbeveling deze met kenmerkende agrarische beeldende eigenschappen opnieuw te ontwikkelen. Zeker wanneer het gehele erf opnieuw ingericht wordt met voor deze regio karakteriserende eigenschappen, van het agrarisch erf, wordt een heldere relatie gelegd met de historie van Veessen, een periode van vóór de aanleg van de hoogwatergeul.

Vanuit deze gedachte is bij het ontwikkelen van Erf Bos gekozen voor een clustering van bouwvolumes dat in grote lijn gebouwd gaat worden op de voetprint van de huidige ligboxstallen. Deze clustering zorgt voor eenvoudige hoofdvormen, dat wat architectuur betreft de essentie van agrarische opstallen zal benaderen.

Eenvoud in beeldende architectuur en bouwmassa gericht op het omringend landschap, en een meer fijnmazige materialisatie en architectuur richting het binnenerf.

Dit uitgangspunt sluit bovendien aan bij het gebruik van het terrein. Het binnenerf wordt gebruikt voor ontmoeting, verblijf en vermaak, het buitenerf is sober als het gaat om verblijfsplekken en activiteiten.

Het erf zal daarnaast ingericht worden als ware het een boerenerf. Hierbij valt te denken aan een inrichting met typische boomgaarden, solitair groen, afwisseling van erfverharding met halfverharding, het hergebruiken van de huidige kaploods en het oprichten van enkele hooibergen. Kleinvee in beperkte omvang mag hierbij natuurlijk niet ontbreken, ter versterking van het beeld van een agrarische nederzetting.

In stedenbouwkundige opzicht betekent de splitsing De Stege-Kerkstraat een beëindiging van het dorp Veessen, letterlijk wordt hier de bebouwde kom verlaten. Ook in de nieuwe situatie zal dit zo zijn, en zal dit met nieuw te realiseren bebouwing versterkt worden. Door de aanleg van boomgaarden parallel aan het nog aan te leggen fietspad ontstaat een heldere structuur binnen het landschap. Het weidse karakter aan de Noordzijde zal blijven bestaan.

Deze tweedeling in het landschap, te samen met de fietsroute Heerde-Veessen, zorgt ervoor dat Erf Bos een entreefunctie voor het dorp vervult.

Door binnen het plan ruimte te creëren voor verblijf van de fietsende passant wordt het recreatieve gebruik van de omgeving gestimuleerd. Immers het aanbieden van infrastructuur alleen is niet genoeg, er zullen ook faciliteiten voor het toenemende toerisme moeten worden gerealiseerd. Erf Bos geeft hier met de realisatie van fiets-trekkershutten, en een kampeerveld voor een deel invulling aan.

Als het gaat om ruimtelijke meerwaarde dan zal er rekening gehouden moeten worden met de te verwachten toekomstige verkeersintensiteit, veiligheid en parkeerbehoefte. Erf Bos is met maximaal 10 kampeerplekken, 6 vakantieappartementen en een woonhuis wat omvang betreft kleinschalig. Alle benodigde parkeervoorzieningen zullen verdeeld worden over het eigen terrein en deels worden omheind met haagbeuken. Parkeren is een intergaal onderdeel van de erfinrichting en zal dusdanig aandacht krijgen dat het beeld van geparkeerde voertuigen niet de overhand krijgt. Met de geringe toename van autoverkeer zal de verkeersbelasting op De Stege mogelijk licht toenemen. Daarentegen zullen er minder agrarische landbouwvoertuigen aanwezig ten gunste van de verkeersveiligheid. De verwachting is dat Erf Bos een zeer geringe toename zal betekenen voor de verkeersbewegingen op de locatie, waarbij parkeervoorzieningen geheel binnen het eigen terrein zijn opgenomen.

Ten aanzien van milieu is de doelstelling om Erf Bos zo duurzaam mogelijk te realiseren en exploiteren, binnen de middelen die hiervoor beschikbaar zijn. Voor de bouw zullen laag milieubelastende keuzes gemaakt worden, denk hierbij aan natuurlijke bouwmaterialen, duurzaam in gebruik en onderhoud. Voor de exploitatie zullen voorzieningen worden opgenomen om deels te kunnen voorzien in eigen energieopwekking enerzijds, en ter

verlaging van het energieverbruik anderzijds. De verwachting is dat de huidige en toekomstige consumptie maatschappij vraagt om een hoger energieaanbod, hieraan zal met name aandacht besteed worden, denk hierbij aan de toepassing van aard-warmte, zonnepanelen en collectoren, De beperking in energieverbruik moet deel worden gevonden energiezuinig gebouw, denk o.a. aan hoge isolatiewaarden, en anderzijds aan energiezuinige installaties.

### **(3) Sociaal-maatschappelijke meerwaarde**

Voor de nieuw op te richten gebouwen, en de totale erfinrichting van Erf Bos, is gekozen voor een recreatieve functie met een sociaal maatschappelijke component. De gebouwen bestaan uit een 1 gezin - wooneenheid, een logies-functie en een multifunctionele recreatieve functie binnen de bestaande kapschuur. Het project biedt accommodatie voor zowel valide als minder valide recreanten, maar wordt daarmee met nadruk geen zorghotel, meer een vakantieomgeving voor een brede doelgroep. De vakantie-appartementen zullen opgericht worden in Bed & Breakfast-achtige setting, de term 'Vakantie-lodge' is passender, en waarbij een deel van het ruimteaanbod geschikt is voor integraal gebruik. De combinatie van vakantie lodges en kampeerplaatsen, deels integraal toegankelijk, maakt het verblijf voor een gemêleerd gezelschap aantrekkelijker en socialer. De kampeerplaatsen voor tent, caravan of kampeerauto zijn ingericht voor tijdelijk verblijf, permanente stalling-plaatsen worden niet vrijgegeven. Het project wordt in beheer genomen door de Fam. Bos, deels woonachtig in de te realiseren wooneenheid. Voor het aanbieden van lichte zorg, zoals tijdelijke hulp, kan aansluiting gevonden worden met zorg-aanbieders in de regio. Deze brede opzet zal zo mogelijk ook van toepassing zijn op het beheer en onderhoud van het totale erf. Hiervoor wordt nagedacht over de

samenwerking met een lokale zorgboerderij, ten behoeve van het aanbieden van een gevarieerde dagbesteding.

### **(4) Economische en recreatieve meerwaarde**

Het gebied rondom de projectlocatie krijgt mede door de aanleg van de hoogwatergeul een meer thematische bestemming in de vorm van recreatie en toerisme. Veessen zal zich kunnen gaan ontwikkelen als een schilderachtig dorp midden in de IJsselvallei met ruimte voor de rivier, maar ook ruimte voor mens en natuur. De verschillende nog aan te leggen fietspaden, wandelroutes, klompenpaden en een kanoroute zullen op recreatief gebied een duidelijke impuls gaan betekenen. Voorwaarden om dit traject ook op economisch gebied verder te ontwikkelen is een gevarieerd aanbod aan toeristische trekpleisters en voorzieningen binnen Veessen en omgeving. Erf Bos wil hieraan bijdragen in de vorm van het aanbieden van kleinschalige overnachtingsplekken, een oplaadpunt voor een elektrische fiets en tal van andere ondersteunende voorzieningen. Daarnaast ligt Erf Bos strategisch direct naast de fietsroute die aansluit op het dijklichaam van de hoogwatergeul. De projectlocatie vormt daarmee een entreefunctie voor Veessen en zorgt voor een economische en recreatieve impuls. Lokaal ondernemerschap wordt met het plan gestimuleerd in de vorm van dagbestedingen voor zorgboerderijen, het aanbieden van lichte zorg door een lokale zorgaanbieder en het exploiteren van het gehele 'zorgeloos-vakantie erf' door een lokale ondernemer. Wanneer de initiatieven van Erf Bos succesvol blijken te zijn zal de gehele directe omgeving hiervan op economisch gebied mee kunnen profiteren, maar waarbij extra initiatieven vanuit de maatschappij gewenst zijn. Samenwerken betekent in dit geval ook samen profiteren.



##### **(5) Maatschappelijk aanvaardbare meerwaarde**

Erf Bos wordt ingericht als recreatief agrarisch erf, gericht op het aanbieden van een vakantiebestemming waarbij ook minder validen een vakantie kunnen houden zonder zich buiten gesloten te hoeven voelen. Het gevoel van een eenheid en betrokkenheid, het vergeten van een lichamelijke beperking door de uitstekende faciliteiten, en de inrichting van het natuurlijke erf is uniek voor Veesen en haar regio.

Erf Bos wil zich daarmee onderscheiden en het belang van een dergelijk project onderstrepen.

##### **(6) Duurzame meerwaarde**

Als het gaat om duurzame meerwaarde in relatie tot energie dan wordt gekeken naar opwekking en naar verbruik. De projectlocatie en de voorgestelde bebouwing zijn dusdanig gunstig gesitueerd dat de toepassing van zonnepanelen en zonnecollectoren voor een groot deel zal kunnen voorzien in de energiebehoefte.

Daarnaast zal worden gekeken naar mogelijkheden voor aardwarmte opwekking en warmte terug winning.

Aan de andere zijde zal het energieverbruik in de toekomst nog sterk kunnen gaan toenemen, denk hierbij o.a. aan de toename van elektrische apparaten. Om ook op dit vlak duurzaam dit project te ontwikkelen zullen de meest energiezuinige toepassingen van verbruikende toestellen worden gekozen.

Duurzame meerwaarde kan op verschillende manieren uitgelegd worden. Een relatie tot energiezuinigheid en milieu-vriendelijkheid is de meest gebruikte en is ook van toepassing op Erf Bos. Door het opwekken van energie middels zonnepanelen en collectoren zal het energieverbruik uiteraard niet verminderen, maar er wordt wel in belangrijke mate gekeken naar een duurzame opwekking van energie. In het projectplan zullen op de hellende daken voorzieningen opgenomen

worden zodat er voor een groot deel voorzien kan worden in de energiebehoefte, denk aan elektriciteit en de opwekking van warm water.

In het kader van duurzame meerwaarde is Erf Bos in meerdere perspectieven te plaatsen. De Initiatiefnemers zijn (agrarische-) ondernemers maar hebben ook persoonlijke motieven om een functie aan te bieden binnen de zorgsector. Niet alleen is een financieel draagvlak aanleiding geweest om het initiatief in te dienen, er is tevens een direct persoonlijk belang bij het oprichten van een nieuwe gebruiksfunctie gecombineerd met een wooneenheid in de vorm van een beheerderswoning. De exploitatie zal in beheer van de familie Bos uitvoering vinden, waar nodig aangevuld met in te kopen expertise.

## 4. Beleidskader

### (1) Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Deze handreiking is bedoeld om decentrale overheden te helpen de ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder moet alleen worden doorlopen als er (in navolging van de artikelen 1.1.1 en 3.1.6 van de Bro) sprake is van een ontwikkeling in een bestaand stedelijk gebied of een stedelijke ontwikkeling.

In de Bro worden deze begrippen als volgt gedefinieerd:

#### *Bestaand stedelijk gebied*

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

#### *Stedelijke ontwikkeling*

Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Beide definities zijn niet van toepassing voor het plangebied aan de Stege 1 in Veessen. Het betreft geen stedelijke ontwikkeling of een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, wat betekent dat de stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen hoeven te worden.

#### **Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)**

Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal of van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van

gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies. Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden. Het gaat daarbij om de volgende belangen:

1. Project mainportontwikkeling van Rotterdam;
2. Kustfundament (link naar publicatie brief Zwakke Schakels Kust)
3. Grote rivieren
4. Waddenzee en waddengebied
5. Defensie
6. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
7. Rijksvaarwegen
8. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
9. Elektriciteitsvoorziening
10. Ecologische hoofdstructuur (link naar dossier ecologische hoofdstructuur)
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Veiligheid rond rijksvaarwegen
14. Verstedelijking in het IJsselmeer
15. Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken

Gezien het feit dat de planlocatie niet valt onder één van de onderwerpen zoals beschreven in het Barro en het feit dat het plan niet valt binnen één van de projecten aangewezen in het Barro, is de ontwikkeling niet strijdig met het Barro

## (2) Provinciaal beleid

### Omgevingsvisie Gelderland (2015)

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur, wonen en landbouw.

In de omgevingsvisie staan twee provinciale hoofddoelen benoemd:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

Binnen de Omgevingsvisie is de provincie opgedeeld in regio's. Onderliggend plangebied valt binnen de Regio Noord-Veluwe. De 'ruimtelijke' kenmerken en uitgangspunten voor de Noord-Veluwe zijn apart benoemd.

Kenmerkend voor de regio Noord-Veluwe zijn:

- rust en ruimte;
- afwisselend landschap: water, boerenland, steden, dorpen, bos en hei;
- een rijke cultuurhistorie;
- gastvrijheid en mensen die omzien naar elkaar;
- de recreatieve en toeristische sector en zorg;
- goede verbindingen met omliggende regio's.

De opgaven waar de regio voor staat:

- economische ontwikkeling is motor van de regio: versterking van de recreatieve en toeristische sector, innovatie in het bedrijfsleven, vasthouden en versterken van zorgondernemers, een toekomstbestendige agrarische sector;
- behouden, versterken en benutten van bestaande kwaliteiten: natuur, landschappen, water, gemeenschappen, steden en dorpen;
- verbinden van leefbaarheid in kernen met natuurgebieden en het waterlandschap;
- ruimte bieden aan ondernemers om een passend aanbod te ontwikkelen op deze opgaven.

De inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om in te spelen op de opgaven in de Noord-Veluwe. De gezamenlijke inspanningen richten zich op verschillende speerpunten, waarvan de *Gastvrije regio* een belangrijke is die van toepassing is op onderliggend plan. Bij de 'gastvrije regio' gaat het om:

- Veluwe als merk versterken;
- doorontwikkelen tot dé fietsregio van Nederland;
- bestaande kwaliteiten beter benutten.

### Conclusie

Onderliggend plan sluit aan op de hiervoor genoemde doelstellingen en speerpunten van de Omgevingsvisie. De beoogde recreatieve ontwikkelingen passende binnen de economische ontwikkelingen die worden nagestreefd. Hierbij wordt een passende koppeling gemaakt met bestaande landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van de omgeving.

### Nationaal Landschap

In de omgevingsvisie is het plangebied aangeduid als Nationaal Landschap. De Nationale Landschappen zijn de symbolen bij uitstek van het Gelderse cultuurlandschap. Ze geven op (inter)nationale schaal

een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit en krijgen daarom speciale aandacht.

De provincie wil samen met haar partners ook door ruimtelijke ontwikkelingen de Kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen behouden, herstellen en versterken en de landschappelijke samenhang vergroten. De provincie beschermt de Kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen en geeft richting aan ontwikkelingen met kwaliteit. De provincie gaat de economische betekenis van de Nationale Landschappen vergroten door het ondersteunen van promotie en marketing.

Het plangebied valt onder de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Veluwe onder het deelgebied Hattem. Hiervoor gelden de volgende kenmerken:

- Sterk contrast tussen gesloten en open landschap, groot hoogteverschil, bos-stad-IJssel op zeer korte afstand
- Hattem pittoresk
- Oriëntatie op Zwolle

Onderliggend plangebied sluit met name aan op het eerste bullit. Het ligt tussen de bosrijke Veluwe en het open landschap van de IJssel.

Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone  
De provincie heeft de Ecologische Hoofdstructuur opnieuw gedefinieerd in het Gelders Natuurnetwerk(GNN). In het GNN is uitsluitend sprake van een natuurbestemming. Hier ligt een opgave om nog 5.300 hectare natuur te ontwikkelen. De provincie richt zich op het realiseren van een robuust Gelders Natuurwerk met voldoende middelen voor het ontwikkelen, onderhouden en beheren op de langere termijn.



De provincie wil de ontwikkeling van functiecombinaties van natuur met andere functies mogelijk maken wanneer deze substantieel bijdragen aan versterking van de ecologische samenhang van de natuur van het Gelders Natuurnetwerk en van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. De Groene Ontwikkelingszone (GO) bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan natuur die ruimtelijk vervlochten is met het Gelders Natuurnetwerk. Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven. Ook weidevogelgebieden en Ganzenfoerageergebieden maken deel uit van de Groene Ontwikkelingszone. Deze liggen niet in het Gelders Natuurnetwerk.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk, zie onderstaande kaart (afkomstig uit het Flora en fauna onderzoek behorende bij onderliggend initiatief).



### Omgevingsverordening Gelderland (2015)

#### Algemeen

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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

#### Recreatie

In de verordening is bepaald dat recreatiewoningen (die in onderliggend plan worden gerealiseerd) niet permanent mogen worden bewoond. Solitaire recreatiewoningen zijn enkel toegestaan op locaties waar ook reguliere woningen mogelijk zijn. Ook is, teneinde de kwaliteit van het toeristisch product te behouden en te vergroten, de eis gesteld dat nieuwvestiging en uitbreiding van recreatiewoningen in bestemmingsplannen alleen mogelijk mag worden gemaakt indien daaraan de eis van bedrijfsmatige exploitatie wordt verbonden.

#### Conclusie

Onderliggend plan voldoet aan de eis die wordt gesteld in de Omgevingsverordening dat nieuwvestiging en uitbreiding van recreatiewoningen in bestemmingsplannen alleen mogelijk mag worden gemaakt indien daaraan de eis van bedrijfsmatige exploitatie wordt

verbonden. Hiermee wordt invulling gegeven aan provinciaal beleid.

### (3) Gemeentelijk beleid

#### Toekomstvisie gemeente Heerde 2025 (2009)

Om in te spelen op maatschappelijke en economische ontwikkelingen heeft de gemeente Heerde de 'Visie gemeente Heerde 2025' opgesteld. Deze visie is een agenda voor de in de regio en naar de eigen burgers, instellingen en ondernemers.

Uitgangspunt voor de toekomst van de gemeente Heerde is behoud door ontwikkeling en het verbinden van structuren. Bestaande waardevolle kwaliteiten dienen behouden te worden en waar mogelijk versterkt of verder ontwikkeld. Harmonie in het landschap. De logische ordening van gebruiksvormen, functies en hun samenhang in de verschillende gebiedskarakters, wordt gebaseerd op de typerende kenmerken van de landschappen, cultuurhistorie en aard van de omgeving. De gemeente Heerde is in de Visie opgedeeld in verschillende zones. Het plangebied ligt in de zone 'cultuur, natuur en voedselproductie'.

Deze zone is de zone met het waterprofiel van de gemeente Heerde. In deze zone liggen de drie verschillende waterstructuren Apeldoorns Kanaal, Wetering en IJssel, elk met eigen kenmerken, kwaliteiten en mogelijkheden, waarbij het oostelijk deel van het Apeldoorns kanaal een tussenzone, een overgangsgebied vormt van het centrale deel van de gemeente met nieuwe zakelijkheid en gezondheid, naar het gebied van cultuur, natuur en voedselproductie. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen afgestemd te worden op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

In de toekomstvisie staat een aantal thema's, waaronder 'economie'. Onder economie is aandacht voor recreatie en toerisme. Recreatie en toerisme worden gezien als belangrijke economische dragers in de gemeente Heerde van de toekomst. Met name de ontwikkeling van verblijfsrecreatie heeft de gemeente Heerde hoog in het vaandel staan. De mogelijkheden hieromtrent zijn zeer divers. Het landschap in de gemeente Heerde is uniek. De diversiteit van Veluwe tot IJssel zorgt ervoor dat Heerde een aantrekkelijke gemeente is voor kort of langer verblijf en voor de mogelijkheid om zeer uiteenlopende activiteiten te ondernemen. Deze vraag dient gefaciliteerd te worden. Ten aanzien overnachtingsmogelijkheden zijn de mogelijkheden groot. Naast campings en kleinschalige kampeermogelijkheden, zoals overnachten bij de boer, moeten ook andere vormen van verblijfsrecreatie gestimuleerd te worden.

Naast recreatie is duurzaamheid ook een belangrijk thema binnen de toekomstvisie. Duurzaamheid omvat veel aspecten. Hierbij bestaan raakvlakken met andere thema's, zoals het wonen, leefklimaat, zoals beleving van de omgeving, recreatie, groen en het sociaal functioneren van een gemeenschap, zoals betrokkenheid en welbevinden. De gemeente Heerde stimuleert klimaatneutrale ontwikkelingen en dat vraagt om een integrale aanpak.

#### Conclusie

Onderliggend plan past binnen de Toekomstvisie van de gemeente Heerde. De visie biedt ruimte voor het verder ontwikkelen van verblijfsrecreatie. Onderliggend plan geeft hier, passend binnen het landschap, invulling aan. Daarnaast heeft het plan een duurzaam karakter. De doelstelling is om het plan zo duurzaam mogelijk te realiseren en te exploiteren. Voor de bouw zullen laag milieubelastende keuzes gemaakt worden, denk hierbij aan natuurlijke bouwmaterialen, duurzaam in gebruik en

onderhoud. Voor de exploitatie zullen voorzieningen worden opgenomen om deels te kunnen voorzien in eigen energieopwekking enerzijds, en ter verlaging van het energieverbruik anderzijds.

#### (4) Structuurvisie gemeente Heerde 2025 (2012)

Van toepassing op de projectlocatie is de structuurvisie Heerde 2025 vastgesteld 17 september 2012. De structuurvisie is een nadere uitwerking van de toekomstvisie van de gemeente Heerde en onderscheidt 3 zones in de gemeente:

- Natuurlijkheid
- Nieuwe zakelijkheid en gezondheid
- Cultuur, natuur en voedselproductie

De locatie 'De Stege 1a is gelegen in zone 3 - Cultuur, natuur en voedselproductie.

**' Zone 3 is de zone van het waterprofiel van de gemeente Heerde. Dit profiel bestaat uit: de Nieuwe en de Grote wetering en de IJssel, elk met hun eigen kenmerken en mogelijkheden. De IJssel is dynamisch. Water, uiterwaarden en natuurgebied zijn van grote waarde. '**

Bron : Structuurvisie Heerde 2025

Conform de grondhouding conceptaanvraag van de gemeente Heerde zijn er 2 bijzondere thema's relevant voor het betreffende initiatief:

- Bij bedrijfsbeëindiging is functieverandering toegestaan. Dit mag echter niet ten koste gaan van de agrarische functie van het gebied en mag geen belemmering vormen voor andere agrarische bedrijven.
- De zone biedt ruimte voor andere vormen van verblijfsrecreatie, bijvoorbeeld groepskamperen, kleinschalig kamperen, hotels en bed & breakfast. Ontwikkelingen op dit gebied dienen wel in overeenstemming te zijn met de draagkracht,

kwaliteiten en kenmerken van deze zone. Een goede landschappelijke inpassing is vanzelfsprekend.

Wat het laatste betreft concludeert gemeente in haar grondhouding dat de locatie De Stege 1a vooral geschikt voor een recreatieve ontwikkeling vanwege de aangrenzende, nieuwe hoofdfietsroute naar Veessen ( die wordt gerealiseerd in het kader van de nabijgelegen hoogwatergeul Veessen-Wapenveld en de benutting van het reeds bestaande erf.

Ten aanzien van de structuurvisie kan daarnaast worden gesteld dat het initiatief aansluiting vindt als het gaat om behoud van cultuur en natuur. De identiteit van het landschap, denk aan de afwisseling van agrarische bedrijvigheid, landelijke wonen, groene elementen en water zal met het initiatief behouden blijven. Met het plan voor een boomteelt weide wordt een passende oplossing gevonden voor vrijgekomen gronden, waardoor het cultuurlandschap wordt geïntensiveerd.

Het naastgelegen gebied naast de hoogwatergeul wordt met toevoeging van kleinschalige landschapselementen, in de vorm van (solitaire-) bomen versterkt.

De recreatieve functie die gepland is op de locatie bestaat uit 6 lodges, geschikt voor vakantieverblijf. Daarnaast wordt er een lodge gebouwd waarin meerdere slaapverblijven worden gerealiseerd, specifiek toegespitst op de recreatieve fiets vakantie passant. Daarmee wordt naast de aanleg van het naastgelegen fietspad, ook een basic overnachtingsplaats aangeboden. Ten slotte worden er 9 kampeerplekken in het veld gemaakt, geschikt voor kortdurig verblijf van een tent of kampeerbus, het zogenaamde kleinschalig kamperen zoals voorgesteld in de structuurvisie 2025.

### (5) Landschapsontwikkelingsplan

#### (LOP) - van Veluwe tot IJssel (2009)

De gemeenten Heerde, Epe en Voorst hebben gezamenlijk een Landschapsontwikkelingsplan opgesteld. Met het LOP willen de gemeenten in de autonome ontwikkeling van het landschap sturen op behoud en op ontwikkeling van landschappelijke samenhang. Met het LOP willen de gemeenten het landschapsbelang inbrengen in alle ruimtelijke veranderingsprojecten in het gebied.

Belangrijk onderwerp in het LOP is de aanleg van de Hoogwatergeul Veessen-Wapenveld. De aanleg heeft een belangrijke invloed op de landschappelijke inrichting en kwaliteit van het gebied. Onderliggend plan is een afgeleide van de aanleg van de Hoogwatergeul. Door de komst is de agrarische functie niet meer uit te voeren en is gezocht naar een passende nieuwe functie voor het erf. Deze functie, in de vorm van recreatie, wordt afgestemd op en ingepast op basis van de natuurlijke en landschappelijke kenmerken van het gebied.

Hierbij gaat het om het oeverwallenlandschap van de IJssel. Ten aanzien van de oeverwallen zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

De voor oeverwallen zo karakteristieke beplantingen worden zoveel mogelijk versterkt. Het gaat vooral om herstel van erfbeplanting (met lindes, beuken en kastanjes), wegbeplanting en hoogstamboomgaarden. Motivering/achtergronden: De oeverwallen zijn van oorsprong halfopen gebieden, die ook direct herkenbaar zijn als deel van het rivierenlandschap. Robuuste beplantingen horen bij dat beeld en geven een context aan de dijk, de dorpen en de hoeves. In de IJsselvallei is nog het één en ander over van dit kenmerkende landschap, maar de voorgestelde versterking is nodig om het voldoende kenmerkend te houden. Bij

functieverandering en VAB wordt gestuurd op het herstel van bovengenoemde kenmerken.

#### Conclusie

Onderliggend plan geeft invulling aan de uitgangspunten van het LOP. De vrijkomende agrarische bebouwing krijgt een passende nieuwe functie. Bij de nieuwe erfinrichting wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen beplanting. Hiermee worden de gebiedskenmerken versterkt.

### (6) Nota verblijfsrecreatie

Conform de grondhouding ten opzichte van het ingediende plan is de nota verblijfsrecreatie 2010 van toepassing. Er is door de gemeente geconstateerd dat het betreffende initiatief meerdere recreatieve functies combineert en zowel verblijfs- als dagrecreatie omvat. In de nota zijn voor diverse vormen van verblijfsrecreatie richtlijnen opgesteld, maar waarbij maatwerk oplossingen mogelijk zijn. In de basis zijn de 'natuur kampeerterrein' en 'bed en breakfast' terreinen het meest van toepassing waarbij in de laatst genoemde vorm een meer zelfstandige verblijfplaats wordt aangeboden waarbij het aanbieden van ontbijt niet van toepassing is.

Het kampeer terrein Erf Bos kan, en conform de nota, als volgt omschreven worden; *'Natuurkampeerterreinen kenmerken zich door de ligging in gebieden met een natuurlijke, respectievelijk landschappelijk waardevolle uitstraling. De kampeerplaatsen op dergelijke terreinen hebben een natuurlijk karakter en zijn bestemd voor de rustzoekende kampeerder die de beleving van de natuur als randvoorwaarde stelt.'*

De voorzieningen die aangeboden worden zijn zeer beperkt, er moet gedacht worden aan een eenvoudig stroompunt en een landweg bestaande uit half-erfverharding. Het aanbod van de kampeerplekken is daarnaast zeer beperkt, het moet gezien worden als een

aanvulling op de vakantie-lodges, en het aanbod is gericht op een kortdurig verblijf.

Zoals in de nota gesteld is de verwachting dat de belangstelling voor deze vorm van kamperen zal toenemen vanwege de trend naar natuur en duurzaam kamperen. Het is ook een vorm die past bij de fietsvakantieganger.

De Stichting Natuurkampeerterreinen is een landelijke organisatie die zich bezig houdt met de instandhouding van een netwerk van en de uitbreiding van natuurkampeerterreinen in Nederland. Hoewel de natuurkampeerterreinen in de gemeente Heerde niet in beheer zijn bij de Stichting, vormen de richtlijnen zoals die door de Stichting zijn opgesteld wel een handvat voor de exploitatie van de natuurkampeerterreinen binnen de gemeentegrenzen.

Zoals eerder gesteld lijkt de vorm verblijfsrecreatie 'Bed & Breakfast' het meest te passen bij de vakantielodges zoals deze in het initiatief zijn opgenomen. Ten aanzien van de nota kan ook deze vorm van verblijfsrecreatie gekenmerkt worden doordat deze de laatste tijd sterk in ontwikkeling is en in verschillende benamingen voorkomt. Bed & Breakfast is in basis een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Dit laatste, het aanbieden van ontbijt, is niet van toepassing op Erf Bos, waarbij gericht wordt op het aanbieden van een luxueuze verblijfplaats, maar dat het gebruik meer op zichzelf gericht blijft. Een Bed & Breakfast of vakantie-lodge is gevestigd in een (agrarisch)woonhuis of bijhuis en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis, dit komt overeen met Erf Bos.

### (7) Cittaslow

Heerde is een cittaslow gemeente. Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het



gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren. De kwaliteit van de leefomgeving is het allerbelangrijkste voor een Cittaslow gemeente.

Het onderliggende plan versterkt het imago van de gemeente Heerde als Cittaslow gemeente. Het initiatief draagt namelijk bij aan het bewaken en versterken van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van de gemeente. Dit komt tot uiting in passende architectuur, het gebruik van duurzame materialen en in de landschappelijke inpassing van de nieuwe functies in de omgeving met gebiedseigen beplanting.

#### **(8) Welstand**

De voorzijde van het perceel ligt in een gebied waarop de gemeentelijke welstandsnota [welstandsnota gemeente Heerde 2004, deelgebied 3 Veessen] van toepassing is. In een later stadium zal het project getoetst worden aan het welstandsbeleid, waarbij rekening moet worden gehouden met de huidige situatie. Zoals in de nota genoemd komen boerenerven veelvuldig in het gebied voor waarbij recentere woningen naar de weg zijn gesitueerd, en grote langwerpige schuren achter of naast het hoofdgebouw zijn gesitueerd. Dit komt overeen met de huidige situatie en zal ook in de toekomstige bebouwing herkenbaar zijn, woonhuis straatgericht met het boerenerf hierachter.

Rekening wordt gehouden met de beoordelingscriteria;

- positie en oriëntering komen overeen met bestaande bebouwing
- bijgebouwen staat op het achtererf
- verspringing met de rooilijn met bestaande bebouwing komen overeen
- massa en vorm nieuwbouw sluit aan binnen de omgeving zover hiervan sprake kan zijn
- eenvoudige hoofdvormen

- sterke kleurcontrasten worden vermeden, daken zijn donkergrijs van kleur

## 5. Ruimtelijke uitvoerbaarheid

### 1) Archeologie en cultuurhistorie

Voor het gehele erf geldt dat er sprake is van geroerde grond, zowel daar waar zich opstallen bevinden, als ook het gehele achterland dat toebehoort tot de kavel, kadestraal bekend. P1507. De opstallen, bestaande uit vee-stallen, schuren, silo's en een mestkuil, zijn niet van (cultuur-) historische waarde of te beschouwen als cultureel historisch erfgoed. Rondom de gebouwen zijn geen sporen gevonden van archeologische waarde, en er zijn ook geen aanleidingen waaruit zou blijken dat aanvullend onderzoek hiernaar gewenst is. Dit wordt onderbouwd door de regio-archeoloog.

Het gehele achtererf bestaande uit agrarisch grondgebied bestaat uit geroerde gronden waar in het (recente) verleden geen sporen zijn gevonden van historische of archeologische waarde. Er zijn daarnaast ook geen aanleidingen waaruit zou blijken dat aanvullend onderzoek hiernaar gewenst is.

Op de locatie bevinden zich geen monumentale bomen of potentieel monumentale bomen die behouden dienen te worden. (bron: landelijk register monumentale bomen). Daarnaast zijn de aanwezige bomen niet specifiek beeldbepalend of onderscheidend bijzonder waardoor deze een meerwaarde voor de locatie vervullen.

#### Conclusies

Er zijn geen aanwezige archeologische sporen of sporen van cultuurhistorische waarden aangetroffen op de locatie, zowel wat betreft opstallen, gronden en groenvoorzieningen waardoor aanvullend onderzoek gewenst is.

### 2) Bodem

Om te onderzoeken of de locatie geschikt is voor het initiatief is een vooronderzoek en verkennend

bodemonderzoek uitgevoerd door MUG in opdracht van Dienst Landelijk Gebied (DLG). De onderzoeksresultaten zijn vastgelegd in een rapportage met projectnummer 51039513 d.d. 17 oktober 2013, zie hiervoor ook bijlage i. Let wel; het initiatief heeft alleen betrekking op de 'deellocatie boerderij perceel' en 'deellocatie perceel 790/815& 785/790' binnen de rapportage.

Samengevat zijn de conclusies uit dit onderzoek als volgt:

#### Onderzoeksresultaten vooronderzoek

*' Uit de resultaten van het vooronderzoek en de locatie-inspecties blijkt dat ter plaatse van een aantal percelen dammen en dempingen aanwezig zijn. Uit de verrichte proefboringen ter plaatse van deze dempingen blijkt niet dat hier sprake is van dempingsmateriaal met noemenswaardige bijmengingen of de aanwezigheid van sliblagen. Uit de verzamelde informatie is naar voren gekomen dat de percelen gemeente Heerde, sectie P met de nummers 659, 1099, 1174, 815/790, 790/785 en 1433 in het verleden in gebruik waren als boomgaard. Verder is naar voren gekomen dat ter plaatse van het boerderij-perceel De Steege 1a een bovengrondse dieselolietank aanwezig is. '*

#### Onderzoeksresultaten bodemonderzoek

Boerderij perceel

In de bodem zijn geen noemenswaardige bijmengingen waargenomen. Verder zijn op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal geen asbest-verdachte materialen aangetroffen. Plaatselijk zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan minerale olie gemeten (boven de achtergrondwaarden). Het grondwater ter plaatse van de bovengrondse dieselolietank bevat een matig

verhoogde concentratie aan barium (boven de tussenwaarde). Het grondwater ter plaatse van peilbuis 01 bevat een licht verhoogde concentratie aan barium (boven de streefwaarde).

Agrarische percelen (voormalige boomgaard)

In de toplaag van de bodem (0,0-0,25 m-mv) zijn geen bijmengingen waargenomen. Verder zijn op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal geen asbest-verdachte materialen aangetroffen. Plaatselijk zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan som DDE, som DDT, som OCB's (totaal) en som PCB's gemeten (boven de achtergrondwaarden).

#### Conclusies

Boerderij-perceel

De gemeten matig verhoogde concentratie aan barium geeft formeel aanleiding tot nader onderzoek. Omdat er geen verhoogde gehalten aan barium in de grond zijn gemeten en er vanuit historisch oogpunt geen verwachtingen zijn voor een verontreiniging met barium, verwachten wij dat deze concentratie van nature in de bodem aanwezig is. Van een locatie-specifieke verontreiniging is geen sprake. De overige resultaten geven eveneens geen aanleiding tot nader bodemonderzoek of sanerende handelingen.

Agrarische percelen (voormalige boomgaard)

De onderzoeksresultaten duiden plaatselijk op een geringe negatieve beïnvloeding van de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond als gevolg van het voormalige gebruik van het terrein als boomgaard. De resultaten geven echter geen aanleiding tot de uitvoering

van een nader bodemonderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen.

### 3) Water

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Op 26 april 2016 is voor het plangebied een digitale watertoets uitgevoerd. Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft.

De watertoets is als bijlage opgenomen.

De hemelwaterafvoer van de gebouwen wordt geïnfiltreerd op eigen terrein en zal daarmee niet aangesloten worden op het gemeentelijk riool.

### 4) Flora en Fauna

De Flora- en Faunawet is in werking getreden op 25 mei 1998, ter bescherming van in het wild levende planten- en diersoorten. In het kader van de Flora- en Faunawet in relatie tot de te slopen bouwwerken zal bureau 'Ruimte voor advies' gedurende een vastgestelde periode benodigde onderzoeken uitvoeren, en dit verwerken in een rapportage.

Een inventariserend onderzoek, de zogenaamde Quick Scan is in januari 2016 uitgevoerd door bureau 'Ruimte voor advies'.

Dit rapport beschrijft de uitkomsten van een ecologische quickscan uitgevoerd op het terrein van De Stege 1a te Veessen. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging en sloop. Het laten uitvoeren van een flora en fauna onderzoek heeft als doel om de (mogelijke) effecten van de bestemmingsplanwijziging en bijbehorende werkzaamheden op beschermde soorten en gebieden in te schatten. Hierbij voldoet in eerste instantie een 'quick scan': een kort onderzoek op basis van een beknopt bronnenonderzoek en een veldbezoek, waarbij een deskundige een inschatting maakt van de mogelijke aanwezigheid van beschermde ora en fauna. Het betreft een momentopname, er kan dus geen rekening worden houden met de dynamische aspecten van natuur, zoals migratie en kolonisatie door soorten en veranderd terreingebruik en –beheer na afloop van het onderzoek. De quick scan kan leiden tot uitvoeriger onderzoek of tot een advies voor mitigerende/compenserende maatregelen. De geldigheidsduur van resultaten bedraagt voor zwaardere beschermde soorten in principe 3 jaar en voor licht beschermde soorten 5 jaar

#### Beschermde natuurgebieden

Het plangebied ligt op ruim 300 meter afstand van de IJsseldijk die de grens van Natura 2000-gebied Rijntakken vormt. Dit is tevens het dichtsbijzijnde onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Op ruime afstand ten noorden van het plangebied ligt een ander onderdeel van het GNN, namelijk de Groote Wetering die onderdeel is van de hoogwatergeul Veessen - Wapenveld.

#### Flora

Het terrein is grotendeels bebouwd en bestraat. De omstandigheden zijn zeer voedselrijk door de ligboxenstal met koeien. De hoeveelheid beschikbare stikstof is dusdanig dat zeldzame of beschermde soorten geen kans maken tegen nitrofiële soorten als Grote brandnetel, Fluitenkruid, Straatgras, Riet, Stinkende Gouwe en Engels raaigras. Ondanks de uitvoeringsperiode van de quickscan is aanwezigheid van beschermde of bijzondere planten op voorhand uit te sluiten.

#### Fauna

##### Broedvogels

Tijdens het veldbezoek is met name gelet op (mogelijke) aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten of verblijfplaatsen in de bebouwing. De schuren lijken geschikt voor Huismus en Kerkuil. Centraal in de ligboxenstal hangt een Kerkuilenkast. Volgens de eigenaar is deze kast opgehangen in verband met de aanleg van de hoogwatergeul tussen Veessen en Wapenveld. Het betreft vermoedelijk een compensatiemaatregel vanwege aantasting van leefgebied elders in de omgeving. Aan de vele spinnenwebben voor de opening en rond de rest van de kast is duidelijk te zien dat de kast al lang niet gebruikt is. Ook andere sporen van uilen zoals braakballen, plukresten of uitwerpselen zijn in het geheel niet aangetroffen. Dit geldt ook voor de kapschuur. Aanwezigheid van vaste rust- of nestplaatsen van uilen is derhalve uitgesloten. Tijdens het veldbezoek zijn diverse Huismussen gesignaleerd aan de randen van het onderzoeksgebied. Het betrof een groepje van circa 6 exemplaren dat zich met name ophield in de struiken ten noorden van de ligboxenstal en aan de overzijde van de straat. De ligboxenstal is geschikt als broedlocatie, evenals de kapschuur. Nesten kunnen met name worden



aangetroffen op balkconstructies. Tijdens de quickscan zijn diverse nesten aangetroffen in de stal, maar deze lijken vooral van Boerenwaluw te zijn. Lang niet alle potentiële nestlocaties konden geïnspecteerd worden, omdat deze zich vaak hoog bevinden op verscholen plekken. Aanvullend onderzoek in de periode april - mei is nodig om aanwezigheid van beschermde gebiedsfuncties van Huismus aan te tonen of uit te sluiten.

Op balken in de grote stal zijn 2 oude nesten aangetroffen van vermoedelijk Boerenwaluw. Verder zijn er geen nesten of nestresten in de gebouwen gevonden. Voor de Gierzwaluw zijn de gebouwen ongeschikt door de lage gevels, gebrek aan geschikte nestholtes en ligging buiten de bebouwde kom. De bomen en heesters zijn geschikt voor kleine, algemene zangvogels zoals Roodborst, Heggenmus, Vink en Winterkoning.

#### Vleermuizen

De opstallen zijn niet geschikt als verblijfplaats van vleermuizen. De bouwwerken beschikken niet over spouwmuren of geschikte, tochtvrije ruimtes achter betimmeringen. Er zijn bovendien geen aanwijzingen gevonden die duiden op een verblijfplaats, zoals uitwerpselen of vetstrepen. Er staan geen bomen in het plangebied met holtes of scheuren. Wel hangt een kleine, platte vleermuiskast in een te kappen Es tussen kapschuur en woning. Deze kast is net als de uilenkast opgehangen in verband met de aanleg van een hoogwatergeul. Dit type kast is geschikt als zomer- of paarverblijf voor kleine aantallen van diverse vleermuissoorten. Gewone Grootovleermuis en Gewone en Ruige dwergvleermuis zijn in deze omgeving de voornaamste soorten die in dergelijke kasten worden aangetroffen. De kasten worden vrijwel uitsluitend in de periode april - november gebruikt, dit is de periode van het jaar waarin vleermuizen actief zijn. Ze zijn niet vorstvrij en daardoor ongeschikt als winterverblijf.

Het terrein is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen, maar in dat opzicht zeker niet onmisbaar doordat er volop alternatieven in de omgeving aanwezig zijn. De gebouwen of opgaande begroeiing zijn geen onderdeel van doorlopende lineaire landschapsstructuren, waardoor ook aanwezigheid van essentiële vliegroutes is uitgesloten.

#### Grondgebonden zoogdieren

Onder “grondgebonden zoogdieren” verstaan we hier alle zoogdieren met uitzondering van vleermuizen, die reeds apart besproken zijn. Alle inheemse zoogdiersoorten zijn beschermd, met uitzondering van Huismuis en Bruine rat. Het terrein en de opstallen zijn geschikt voor kleine, algemene zoogdiersoorten zoals Veldmuis, Mol en Huisspitsmuis. De schuren lijken geschikt als verblijfplaats van Steenmarters. Steenmarters komen met name in het oosten van het land voor maar er zijn ook recente waarnemingen uit de omgeving van Veessen bekend. De ligboxstallen, kapschuur en andere mogelijke verblijfplaatsen zijn uitgebreid onderzocht op sporen die duiden op gebruik door Steenmarters. Tijdens het veldbezoek zijn geen plukresten, latrines of andere sporen aangetroffen die duiden op aanwezigheid van Steenmarters. Aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van Steenmarter kan daarom worden uitgesloten. Er zijn geen sporen aangetroffen die duiden op aanwezigheid van grotere soorten op het terrein waarvan waarnemingen in de omgeving bekend zijn, zoals Das en Ree. Voor overige zwaarder beschermde soorten ontbreekt geschikt leefgebied. Aanwezigheid van zwaarder beschermde grondgebonden zoogdiersoorten is derhalve uitgesloten.

#### Amfibieën en reptielen

Op het terrein is geen geschikt leefgebied voor reptielen aanwezig. Voortplantingsbiotoop voor amfibieën ontbreekt. Buiten de voortplantingsperiode is

aanwezigheid van de zeer algemene, licht beschermde Bruine kikker en Gewone pad niet geheel uitgesloten.

#### Overige soortgroepen

Aanwezigheid van beschermde soorten uit overige soortgroepen is uitgesloten. Door het ontbreken van permanent oppervlaktewater is aanwezigheid van vissen uitgesloten. Voor zwaar beschermde of bedreigde dagvlinders, libellen en andere soortgroepen ontbreken de vaak zeer specifieke voorwaarden die ze aan hun leefgebied stellen. Het is daarom uitgesloten dat de soorten hier voorkomen.

#### Conclusie

Ten aanzien van de Flora- en faunawet worden er aanvullende onderzoeken gedaan. Uit de Quick scan blijkt er aanvullend onderzoek noodzakelijk, en welke voorzieningen en/of maatregelen er getroffen dienen te worden. Verder zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het project.

#### **5) Verkeer en parkeren**

De huidige toegangswegen, De Stege en de Kerkstraat, hebben meer dan voldoende capaciteit om het verkeer af te wentelen. Voor de gewijzigde situatie behoeven er geen aanpassingen gedaan te worden aan de huidige aanwezige infrastructuur. De huidige inrit zal slechts enkele meters verlegd dienen te worden, dit is echter niet van invloed op de huidige wegen.

Het te ontwikkelen terrein voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor de gewijzigde situatie en het bijbehorende gebruik.

In totaal zullen er 24 vaste parkeervoorzieningen gerealiseerd worden conform NEN 2443. Hierbij wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen voor de wooneenheid, en gemiddeld 1,7 auto's per appartement. Per kampeerplek is maximaal 1 parkeerplaats voorzien.

Bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de gemeentelijke parkeernormennota (2013). In de parkeernormennota zijn de kaders vastgelegd voor het bepalen van het benodigde (gewenste) parkeeraanbod bij bijvoorbeeld bouwplannen, herontwikkelingen of in het kader van bestemmingplannen. De parkeernormennota is een instrument waarmee de gemeente Heerde bij ruimtelijke ontwikkelingen transparante en eenduidige keuzes kan maken ten aanzien van het aantal te realiseren parkeervoorzieningen. Dit dient te gebeuren met inachtneming van de gemeentelijke beleidskaders die zijn geformuleerd in het parkeerbeleidsplan.

Op basis van onderliggend plan, waarbij 6 lodges, 4 trekkershutten en 9 kampeerplaatsen worden gerealiseerd, dient rekening te worden gehouden met voldoende parkeerplaatsen. In de parkeernormennota van de gemeente zijn geen normen opgenomen voor dergelijke functies. Derhalve wordt er vanuit gegaan dat parkeren volledig op eigen terrein wordt opgelost.

Naast het aantal parkeerplaatsen dient ook aandacht te zijn voor het aantal verkeersbewegingen. In de huidige situatie bestaan de verkeersbewegingen uit autoverkeer van de bewoners en verkeersbewegingen van (zware) agrarische voertuigen. Deze laatste categorie verkeersbewegingen verdwijnt, wat voor een veiligere situatie zorgt. In plaats daarvan zal het aantal autobewegingen ter plekke toenemen. Het effect hiervan is terug te vinden binnen bijlage M - akoustisch onderzoek.

#### **6) Externe veiligheid**

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's. Er wordt gelet op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen in bedrijven alsmede op

het transport van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De planlocatie bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van transportroutes voor gevaarlijke stoffen en/of bedrijven, die gevaarlijke stoffen opslaan dan wel verwerken of produceren.

Het projectgebied ligt nabij een hoogspanningsleiding, vanuit het vigerende bestemmingsplan worden specifieke regels gesteld voor het bouwen nabij hoogspanningsleidingen. Het projectgebied ligt echter minimaal 311m af van de eerste dichtbij gelegen hoogspanningsleiding, voor het bebouwde deel is deze afstand nog veel groter. De gemeten afstand van bebouwing tot hoogspanningsleiding bedraagt minimaal 522 m, daarmee zijn er geen aanvullende eisen van toepassing ten aanzien van bouwen in de nabijheid van hoogspanningsleidingen/masten.

#### **7) Bedrijven en milieuzonering**

Indien door middel van een plan gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat dit niet ten koste gaat van een goed leefklimaat. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Omliggende bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe functie. De VNG heeft de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld waarin de richtafstanden tussen functies zijn opgenomen. Daarnaast is ook het activiteitenbesluit van toepassing voor de voorgenomen ontwikkeling.

In de omgeving van het plangebied ligt een aantal bedrijven welke niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering door het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en/of de recreatieve ontwikkeling. De woning aan De Stege 1a staat niet ten dienst van de recreatieve ontwikkeling en wordt opgenomen als burgerwoning.

Woningen zijn milieugevoelige voorzieningen maar worden niet beperkt door de komst van de recreatieve functie, zie hiervoor ook bijlage M (akoustisch onderzoek).

#### **8) Geluidshinder**

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van spoor- en wegverkeerslawaaï en industrielawaaï. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Voor wegverkeer is dit bijvoorbeeld de aanleg van een nieuwe weg, de bouw van nieuwe woningen en wanneer er een wijziging (zoals een verbreding) aan de weg plaatsvindt. Het doel van het akoustisch onderzoek is het inzichtelijk maken van de optredende geluidsbelasting afkomstig van de geprojecteerde recreatie-inrichting op de bestaande woningen in het plangebied. Het onderzoek zal moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaaï 1999'.

In het op te stellen akoestische onderzoek dient naast de optredende directe hinder, ook de indirecte hinder te worden bepaald. Dit betreft het geluid afkomstig van het verkeer ten gevolge van de te realiseren recreatie-inrichting op de bestaande woningen. Deze beoordeling vindt plaats overeenkomstig de circulaire "Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet Milieubeheer" van het ministerie van VROM van 29 februari 1996.

De voorgenomen plannen bestaan uit de realisatie van een recreatie-inrichting op de locatie De Stege 1a te Veessen. De voormalige boerderij bestaande uit diverse (op-)stallen wordt geheel gesloopt en het vrijkomende perceel wordt ingericht als een kleinschalig vakantiepark bestaande uit een beheerderwoning, 7 vakantieappartementen, een bestaande kapschuur zal als een gemeenschappelijke ruimte worden gebruikt en tevens zal een kleinschalig kampeerveld voor circa 10 tenten worden ingericht. Vervolgens zullen er nog twee hooibergen gerealiseerd worden ter ondersteuning van het geheel; één hooiberg zal ter plaatse van het kampeerveld worden gebruikt voor een toilet-,

doucheruimte en afwasplaats en één hooiberg nabij het woonhuis zal voor eigen opslag worden gebruikt. De voormalige bedrijfswoning De Stege 1a zal als burgerwoning worden bestemd en wordt door de initiatiefnemer bewoond.

Zie voor een verdere uitwerking van het akoestisch onderzoek; bijlage M ( akoestisch onderzoek recreatie inrichting - Ancoor september 2016 )

Eindconclusie uit deze rapportage; ‘ Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat overal kan worden voldaan aan de gestelde grenswaarden in de VNG-publicatie “bedrijven en milieuzonering”. ‘

#### **9) Luchtkwaliteit en geurhinder**

De beoogde recreatieve ontwikkeling heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. De recreatievoorzieningen geven geen geuroverlast en veroorzaken geen uitstoot van (schadelijke) stoffen.

In de omgeving zijn geen bedrijven gevestigd die door de komst van een woning beperkt worden in de bedrijfsvoering.



## 6. Economische uitvoerbaarheid

### 1) Financiële haalbaarheid

Overeenkomstig artikel 3.1.6, lid 1 sub f van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan een onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Aangezien het een particulier initiatief is, waarbij de gemeente in principe alleen medewerking zal verlenen door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan, is in dit geval een beschrijving van de economische verantwoording niet aan de orde, ervan uitgaande dat de aanvrager het plan ter uitvoering zal brengen. De kosten die samenhangen met de procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. De risico's voor planschade worden bij de aanvrager neergelegd middels een anterieure exploitatieovereenkomst. Voor het bestemmingsplan zal in principe geen exploitatieplan opgesteld. Conform artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan op te stellen indien het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In deze situatie zal hiervan sprake zijn.

## Bijlage A - Toelichting op het ontwerp

### 1) Erfgenoten

Erf Bos, of betere gezegd 'Lenneps Erf' is ontworpen binnen de context van Erfgenoten, een initiatief van DesignZimmer architecten BNA i.s.m. INKTVIZ.

De basisgedachte achter transformaties van Erfgenoten is het zoveel mogelijk versterken van het plaatselijke, landelijke karakter. Het is daarom dat nieuwbouw, zoals Kapschuurwoningen, Stalwoningen of Boerderijwoningen en vakantielodges, met erfgenoten in 'streekeigen' stijl wordt ontworpen. Ze voegen kwaliteit toe aan de omgeving door kenmerkend te zijn in bouwvolume, oriëntatie, dakvorm en goothoogten, detaillering, materiaalgebruik en kleurgebruik. Afhankelijk van de nieuwe woonintensiteit mag worden verlangd een extra kwaliteitsinput te leveren, zoals door het plaatsen van een hooiberg of een fietsersbankje, of door nieuwe aanplant. Deze kwaliteitsimpuls betekent winst voor iedereen.

Kenmerkend voor bebouwing in het buitengebied is dat zij grote footprints op de aarde laten en dat ze weinig ruimte op de verdieping gebruiken. En dit is niet alleen om praktische redenen tegen koude en wind. Wonen, verblijven en recreëren in het buitengebied, dat heeft zo veel mogelijk contact met het landschap - om er optimaal van te kunnen genieten natuurlijk!

Lenneps Erf zal door de mix aan gebouw-typologie, kapschuur en ligbox, in combinatie met streekeigen erfbeplanting een kwaliteitsimpuls gaan betekenen voor de omgeving. Met de sloop en het beëindigen van het agrarische erf ontstaat er nieuwe kansen om het

kenmerkende landschap te intensiveren. Het initiatief van Fam. Bos is bewonderenswaardig, een totaal nieuw op te zetten concept ter versterking van het imago van Veessen.

Wat materiaalgebruik betreft zullen houten gevels, natuurlijk grijs verkleurend in combinatie met antraciet golfplaten dakbedekkingen abstract beeld opleveren. Voor openingen worden donker grijze kozijnen en puien toegepast in combinatie met opgeklapte deuren. De gehele draagconstructie zal bestaan uit gegalvaniseerde stalen spanten in combinatie met houten gebinten.

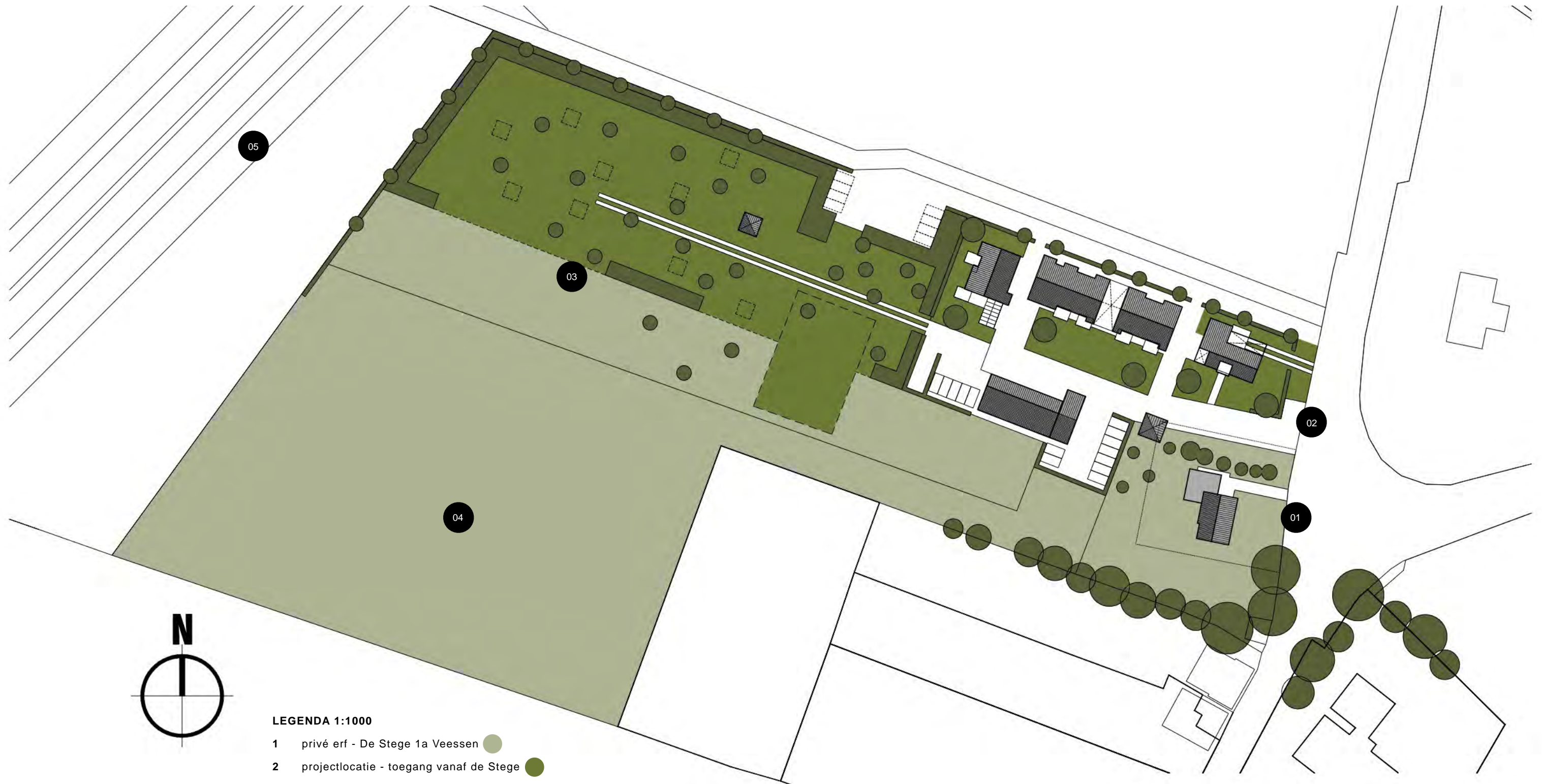


## Bijlage B - Beelden huidige situatie





## Bijlage C - Terrein inrichtingsplan



**LEGENDA 1:1000**

- 1 privé erf - De Stege 1a Veessen
- 2 projectlocatie - toegang vanaf de Stege
- 3 achtererf projectlocatie
- 4 privé grondgebied
- 5 dijklichaam hoog watergeul Veessen-Wapenveld

EXACT BEPLANTINGSPLAN ZIE INRICHTINGSPLAN MEI 2016 - H.G. Van der Stege





**LEGENDA 1:500**

- 1 woonhuis met kleine receptie
- 2 privé parkeren en ingebouwde schuur
- 3 binnentuin
- 4 binnenerf omsluiten met lage hagen (deels bestaand)
- 5 bestaande kapschuur duurzaam her-buikbaar
- 6 parkeren op eigen terrein
- 7 privé achtererf
- 8 dierenweide (schapen)
- 9 kamperen onder de boom

- P 1t/m4    aanduiding parkeerplekken
- grondgebied projectlocatie
- grondgebied privé

EXACT BEPLANTINGSPLAN ZIE INRICHTINGSPLAN MEI 2016 - H.G. Van der Stege



**[ Gebouw B - Lodge 5 - planbeschrijving pagina 6 ]**

Lodge deel voor de trekkers / voorbijgangers van o.a. het naastgelegen fietspad. Er kan gebruik gemaakt worden van de trekkers hutten, 4x 2-persoons kamers met een gezamenlijke natte cel, een keuken en een zithoek. Afhankelijk van de inrichting met meubilair is deze ruimte ook geschikt als kleinschalige groepsaccommodatie.

**[ Gebouw B - Lodge 3+4 - planbeschrijving pagina 6 ]**

2 appartementen gericht op unieke nacht/weekend/week in een bijzonder gebouw en ingericht appartement. Met een vide en een bedstede zou dit uniek zijn voor een jong gezin of 50 plussers. Een houtkachel, een vide en een bedstede maken het verblijf bijzondere aangenaam.

**[ Gebouw B - Lodge 1+2 - planbeschrijving pagina 6 ]**

2 appartementen gericht op gebruik door minder valide. Er wordt rekening gehouden met gebruiksgemak, denk aan draaicirkels voor rolstoelen en er voorzieningen in 'natte'ruimtes. De afmetingen van de lodges zijn daarmee wat ruimer van opzet.

**[ Gebouw C - Lodge 6+7 - planbeschrijving pagina 6 ]**

De laatste 2 appartementen staan los van de overige en hebben een vrij uitzicht over het achter gelegen veld. De appartementen zullen van wat meer luxe worden voorzien. Naast de standaard bedstede of kachel zal er in deze appartementen ook een sauna aanwezig zijn. Naast het vrije uitzicht is er ook een fruitboomgaard en een schapenweide waarop uitzicht wordt geboden. In deze appartementen zijn tevens huisdieren toegestaan.

**[ Gebouw D - Kaploods ]**

De bestaande kaploods wordt ingezet voor onderhoud en beheer van het project. Grotere tuinmachines worden hier gestalt, maar ook fietsen van bezoekers, en er zal ruimte gereserveerd worden voor het stallen van 2 paarden.

Daarnaast zal in de nok van de schuur een multifunctionele bijeenkomst ruimte gemaakt worden die als vergaderruimte of yogaruimte ingezet kan gaan worden. Het gebruik van de ruimte staat geheel in dienst van de lodges en het gehele terrein, m.a.w. alleen de bezoekers van Lenneps Erf kunnen gebruik maken van deze ruimte. De aanwezige voorzieningen zijn minimaal, bestaande uit een kleine pantry en eenvoudig meubilair. (nadrukkelijk niet bedoeld als horeca gelegenheid o.i.d.)

**[ Gebouw A - Beheerderswoning ]**

Woonhuis met kleine receptie




## Bijlage D - Overzicht op het terrein



### LEGENDA

- gebouw A woonhuis met kleine receptie
- gebouw B 2 lodges (minder valide), 2 kleine lodges, trekkershutten / groepsaccomodatie
- gebouw C 2 luxe lodges
- gebouw D bestaande kaploods, uitbreiden met 1 stramien
- gebouw E hooimiete - t.b.v. eigen opslag en onderhoud van het terrein (stalling grasmachine e.d.)
- gebouw F hooimiete, voor gebruik kampeerveld, waarin opgenomen toilet-/doucheruimte en een afwasplaats

 grondgebied projectlocatie

 grondgebied privé





01



02



03



04



05

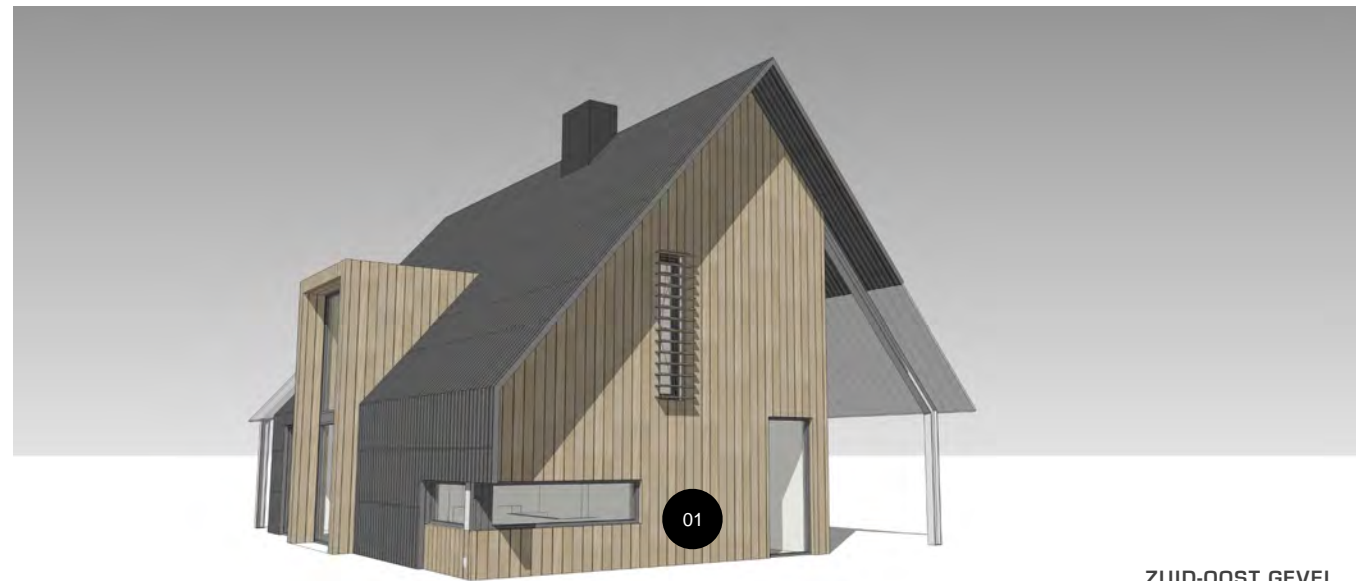


06

- 1 vogelvlucht vanuit het oosten
- 2 vogelvlucht vanuit noord-westen
- 3 entree vanaf fietspad tot trekkershutten (links)
- 4 vogelvlucht vanaf achtererf
- 5 bestaande kaploods duurzaam hergebruiken
- 6 schapenweide



## Bijlage E - Gebouw A



- 1 schuurwoning, eenvoudige hoofdvorm, sobere materiaalkeuzes
- 2 overdekt terras, daglicht via transparant dak
- 3 ruime overstekken
- 4 houten gevelbekleding, verticale delen verduurzaamd
- 5 inpandige garage / berging v.v. overdekte buitenstalling ter plaatse van privé entree woning
- 6 'achterdeur', ontvangst bezoek erf
- 7 antraciet kleurige dakbekleding, golfplaat

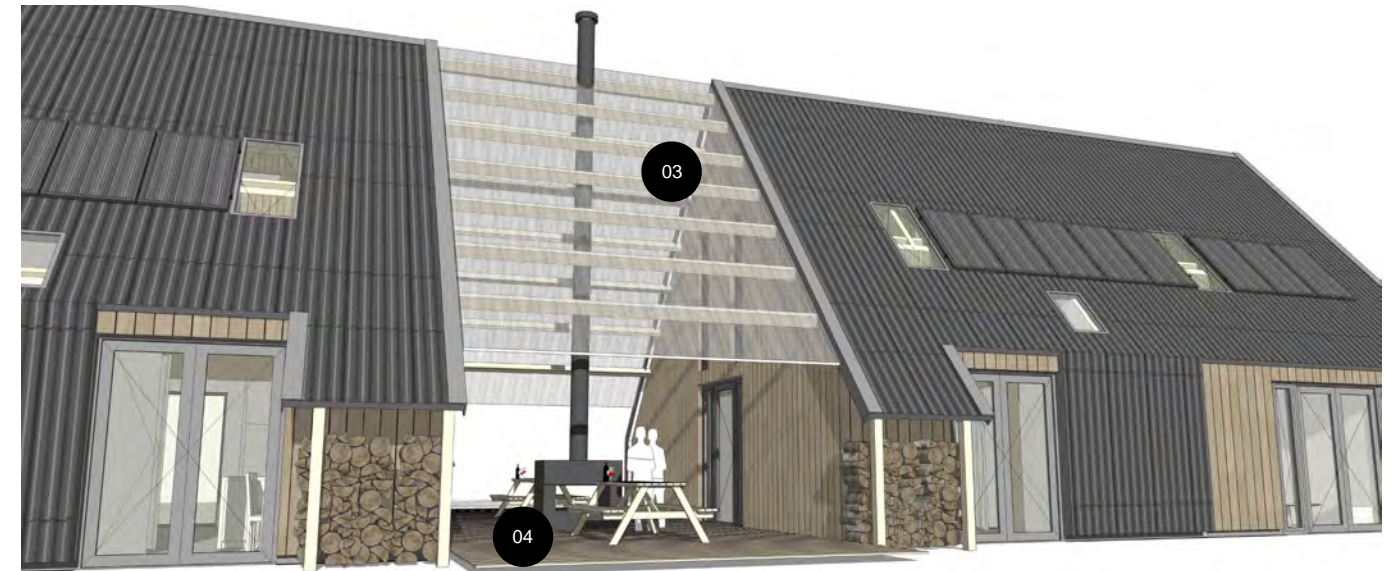


# Bijlage F - Gebouw B

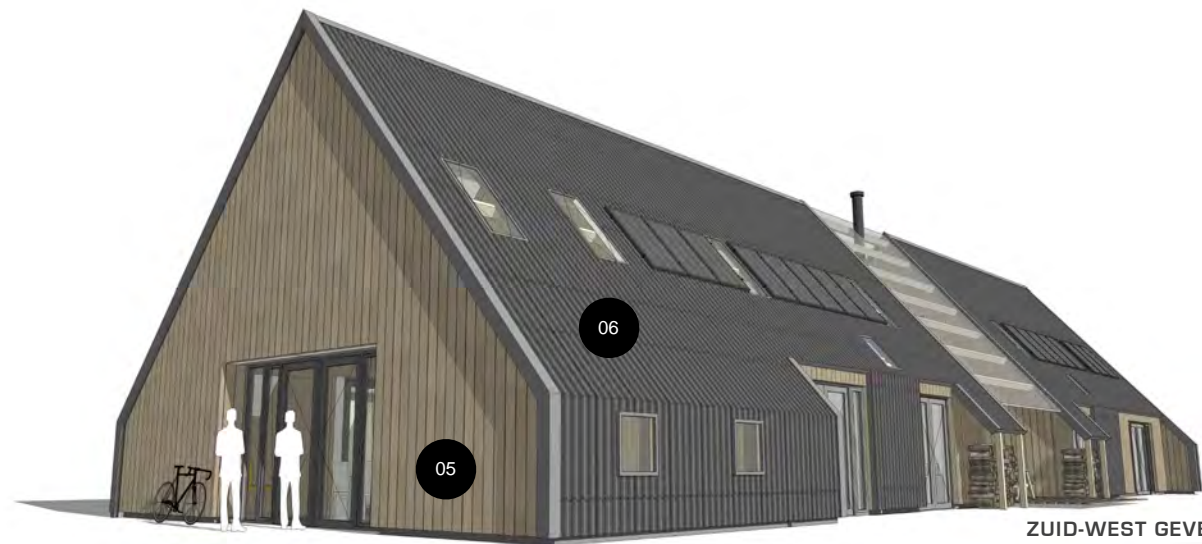
[ Gebouw B - planbeschrijving pagina 6 ]



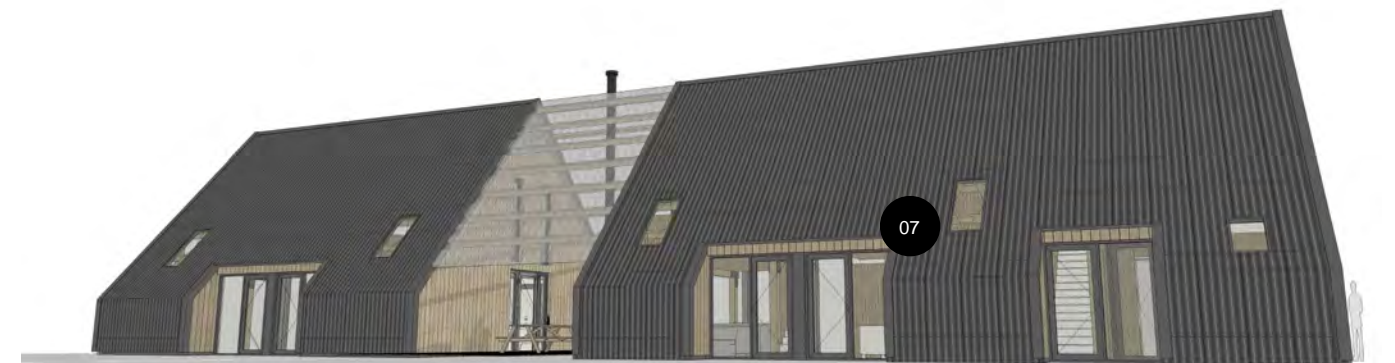
ZUID-OOST GEVEL



ONTMOETINGSPLEK BUITEN BBQ

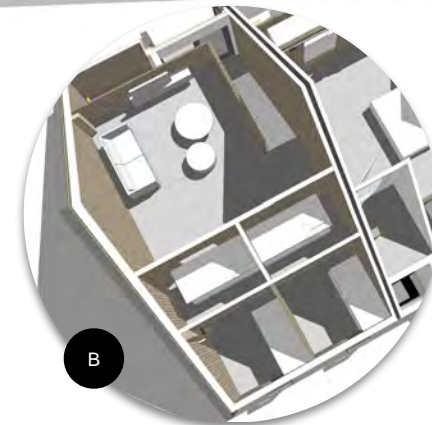


ZUID-WEST GEVEL



NOORD GEVEL

- 1 boerschuur met 4 vakantielodges en ingebouwde trekkershutten
- 2 zonnepanelen
- 3 transparant dak
- 4 ontmoetingsplek
- 5 entreegevel trekkershutten  
trekkershutten zijn intern te combineren met de collectieve ruimte tot groepsaccommodatie
- 6 golfplaten dak
- 7 abstracte noordgevel



- A** begane grond trekkershutten met zij- en achteringang. Trekkershutten zijn afhankelijk van beschikbaarheid per verdieping te verhuren tot groepsaccommodatie.
- B** verdieping idem als begane grond, in totaal geschikt voor groepsaccommodaties (afhankelijk van inrichting) voor 6 tot 12 personen.



## Bijlage G - Gebouw C

[ Gebouw C - planbeschrijving pagina 6 ]



NOORD-OOST GEVEL



PLANTENKAS



WEST GEVEKL



NOORD-WEST GEVEL

- 1 entree tot 2 luxe vakantie lodges
- 2 opgeklampte luiken
- 3 broeikas - planten, groente & fruit
- 4 buitenruimte
- 5 buitenruimte
- 6 golfplaten dak met riante dakramen



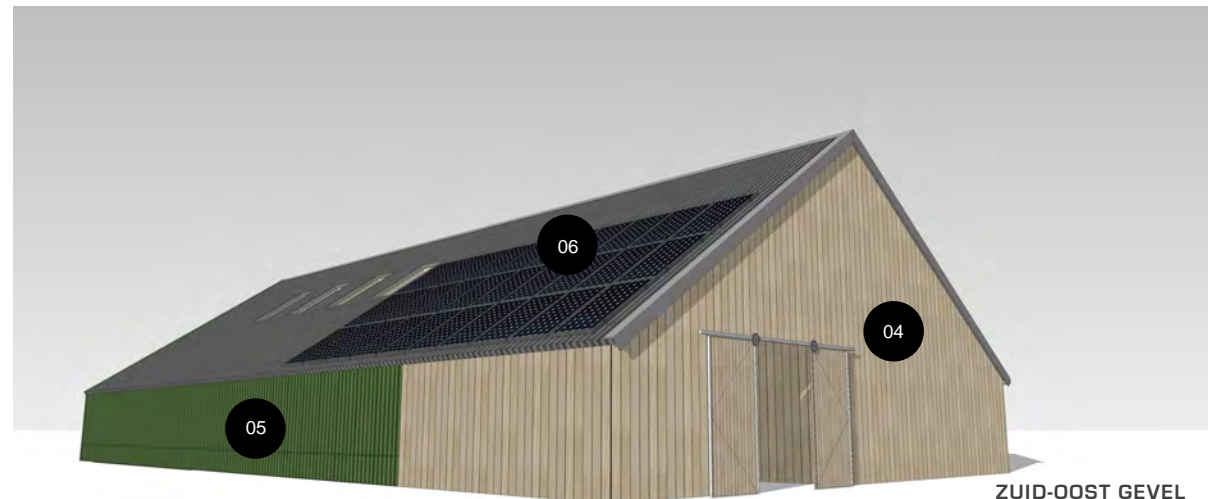
## Bijlage H - Gebouw D



NOORD-WEST GEVEL



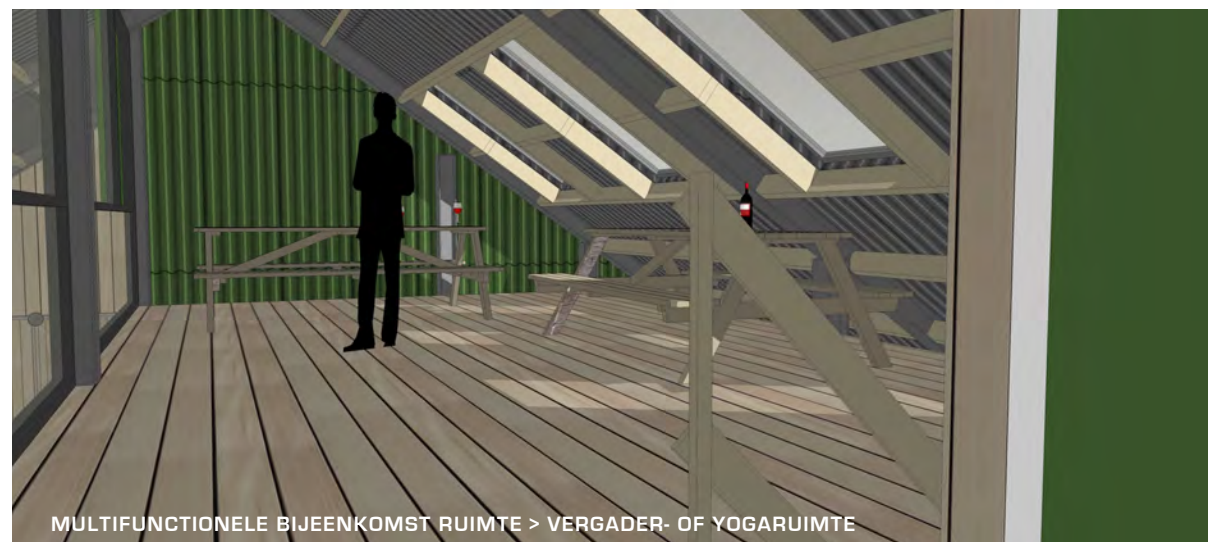
NOORDGEVEL



ZUID-OOST GEVEL



OVERKAPTE PAARDENBOX OP BG



MULTIFUNCTIONELE BIJENKOMST RUIMTE > VERGADER- OF YOGARUIMTE



MULTIFUNCTIONELE BIJENKOMST RUIMTE > VERGADER- OF YOGARUIMTE

- 1 groen = bestaande kaploods
- 2 overdekte buitenruimte
- 3 aangebouwd schuurdeel
- 4 houten geveldelen verticaal
- 5 groen = bestaande kaploods
- 6 zonnepanelen t.b.v. e-opwekking
- 7 dubbele paardenbox
- 8 gemeenschappelijke ruimte



## Bijlage I - Quicksan Flora en Fauna onderzoek

## Bijlage J - Bodemonderzoek

## Bijlage K-Watertoets



## Bijlage L-Beplantingsplan mei 2016

## Bijlage M-Akoustisch onderzoek september 2016