

Bestemmingsplan Groepsaccommodatie Eikenlaan 1, Heerde

gemeente Heerde

ontwerp 4 september 2018



Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding van het project	
1.2	Doel van het project	
1.3	Ligging, begrenzing en omvang van het project	
1.4	Omschrijving van de strijdigheid met het bestemmingsplan i.r.t. beoogd gebruik	
1.5	Leeswijzer	
2.	Planbeschrijving	6
2.1	Beschrijving van de huidige situatie	
2.2	Beschrijving van de nieuwe situatie	
3.	Beschrijving maatschappelijke meerwaarde	10
3.1	Ruimtelijke meerwaarde	
3.2	Beschrijving sociaal-maatschappelijke meerwaarde	
3.3	Economische en recreatieve meerwaarde	
3.4	Duurzame meerwaarde	
3.5	Meerwaarde maatschappelijke aanvaardbaarheid	
4.	Beschrijving en toets relevant beleid	12
4.1	Rijksbeleid	
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	
4.3	Gemeentelijk beleid	
4.4	Europees beleid en beleid waterschap	
5.	Beschrijving en toets ruimtelijke uitvoerbaarheid	18
5.1	Water (watertoets)	
5.2	Milieu	
	• Bodem • Bedrijven en milieuzonering • Geluidshinder • Luchtkwaliteit	
5.3	Cultuurhistorie en archeologie	
5.4	Landschaps- en natuurwaarden	
5.5	Verkeer en parkeren	
5.6	Externe veiligheid	
5.7	Algehele conclusie	
6.	Juridische planopzet	25
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7.1	Financiële uitvoerbaarheid/haalbaarheid;	
7.2	Planschade	
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	
8.	Bijlagen	
	• verkennend bodemonderzoek rapportnummer 17070, Boluwa Eco Systems BV • akoestisch onderzoek, Adviesburo van der Boom • Quick Scan natuurwetgeving, GROENTeam – Adviescentrum voor Natuurontwikkeling, Landschapsplanning en Groenontwerp • verslag presentatie bouwplan, terreininrichting en ruimtelijke onderbouw	



1. Inleiding

De percelen aan de Eikenlaan zijn bestemd als Agrarisch-kwekerij. Onderliggend bestemmingsplan voorziet in de wijziging van die bestemming om verblijfsrecreatie in de vorm van vier kleinschalige groepsaccommodaties mogelijk te maken. Door verbouw en aanpassing van de twee bestaande bijgebouwen en de bouw van twee nieuwe gebouwen. Met aanpassingen aan het bestaande zwembad met kleedruimten, toiletten en douches ontstaat daarmee een ruime en economisch rendabele mogelijkheid voor hoogwaardige verblijfsrecreatie waar tevens personen met een lichamelijke beperking kunnen verblijven.

Bij een volledige bezetting alle vier gebouwen ten behoeve van de verblijfsrecreatie kunnen



op deze locatie dan maximaal 36 personen van deze voorziening gebruik maken. Uitgangspunten daarbij zijn: economische haalbaarheid, sociaal-maatschappelijk aanvaardbaar, passend bij en in de omgeving met gebruikmaking van de al aanwezige gebouwen en de ligging van het complex. Om de plannen mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

1.1. Aanleiding van het project.

Aanleiding tot de planontwikkeling is, dat op het perceel verschillende ongebruikte gebouwen staan, die betrokkene anders wil gaan gebruiken. Het gebruik voor kwekerij is, zoals dit op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk is, in de huidige opzet onvoldoende exploitabel. Initiatiefnemer ziet in een groepsaccommodatie een recreatieve functie waarmee de locatie weer exploitabel kan zijn. Hiermee wordt aangesloten op gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt daar uitgebreid op ingegaan. Het gebruik van de huidige opstallen is evenwel geen mogelijkheid voor een vorm van verblijfsrecreatie anders dan in de bedrijfswoning. De twee kwalitatief goede bijgebouwen en het aanwezige zwembad kunnen geschikt gemaakt worden voor de beoogde verblijfsrecreatieve functie. Op deze wijze wordt een duurzaam gebruik nagestreefd.

1.2. Doel van het project

Het voorliggende project beoogt een kleinschalige verblijfsrecreatieve voorziening te realiseren waar tevens personen met een lichamelijke beperking kunnen verblijven. Op het terrein komen dan in totaal 4 lage zelfstandige gebouwen voor de verblijfsrecreatie waarvan er drie speciaal geschikt gemaakt worden voor personen met een lichamelijke beperking. Aan dit type verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van groepsaccommodaties is behoefte. De meeste groepsaccommodaties en groepsverblijven in Nederland en andere landen zijn slechts gedeeltelijk aangepast en ingericht op een beperkt aantal mindervaliden, gehandicapten of mensen met een lichamelijke beperking. Zo zijn veel aangepaste groepsaccommodaties en groepsverblijven wel drempelvrij en geschikt voor een verblijf met een rolstoel maar is er bijvoorbeeld geen tillift, is alleen de benedenverdieping van de groepsaccommodatie of groepsverblijf toegankelijk voor mensen die mindervalide zijn en is de keuken niet ingericht op gehandicapten.



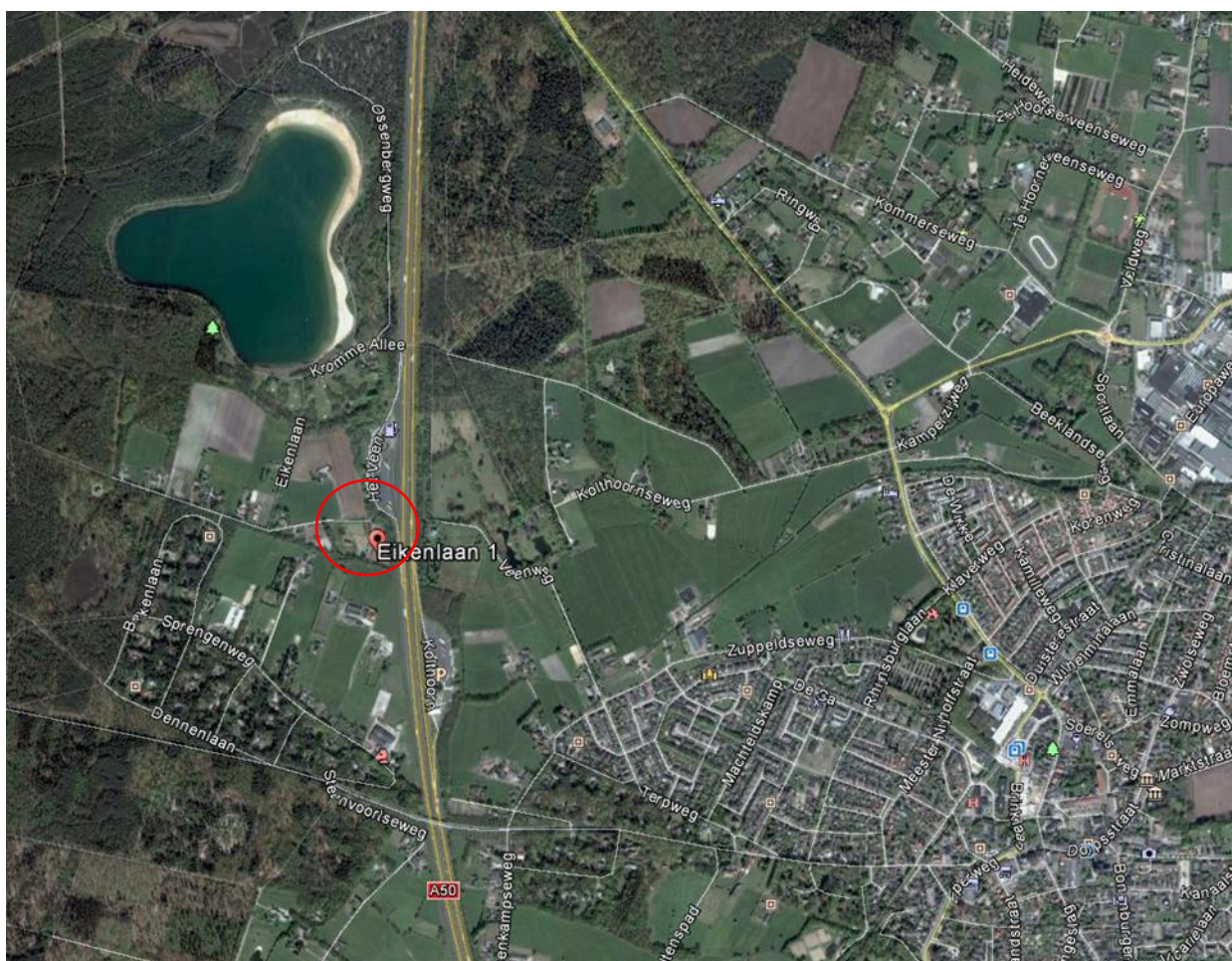
1.3. Ligging, begrenzing en omvang van het project

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van de kern van Heerde en heeft een oppervlakte van 15.629 m². Ten noorden, westen en zuiden liggen agrarische gronden. Veel van de hier verspreid gelegen bebouwing heeft een woonbestemming. Op circa 300 m liggen in het Bakhuisbos vrijstaande woningen in een bosachtige omgeving. Heerde ligt aan een afslag van de A50. Met de auto is de locatie bereikbaar via de Elburgerweg over de A50 heen. Met de fiets is de locatie bereikbaar onder de A50 door over de Kromme Allee en de Eikenlaan, langs het Heerderstrand.

Op circa 500 meter ligt het recreatie gebied Heerderstrand, een zwem en roeiplas, ontstaan als zandwininput ten behoeve van de aanleg van de A50. Het Heerderstrand is bereikbaar lopend of met de fiets via de Eikenlaan. Op weg naar de recreatieplas ligt een golfterrein, Pitch & Putbaan Heerde, en heeft naast het meer een groot zandstrand en een (beperkte) horecagelegenheid.

De omgeving behoort tot de noordelijke Veluwe en is een attractief wandel-, paardrij- en fietsgebied met bossen en heidevelden. Er zijn dus vele recreatiemogelijkheden.

Onderstaande luchtfoto pagina geeft de ligging van het terrein ten opzichte van de omgeving en de kom Heerde weer.



1.4. Omschrijving van de strijdigheid met het bestemmingsplan in relatie tot beoogd gebruik

De planvorming is zowel wat betreft de voorgenomen functie verblijfsrecreatie als de daarmee samenhangende geplande bebouwing in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Groene woongebieden'.



De percelen zijn bestemd voor “Agrarisch-kwekerij” met een groot bouwvlak. De bedrijfswoning heeft daarin een maximale bouwhoogte van 11 m en een goothoogte van 6 m. De in het geldende bestemmingsplan opgenomen bouw- en goothoogtes voor de bedrijfsgebouwen bedragen respectievelijk 8 m en 4 m. Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen. In totaal mogen hier circa 7000 m² aan gebouwen gerealiseerd worden. Aangrenzend in de noordwest hoek zijn gronden bestemd als “Bedrijf – Nut”. De Eikenlaan heeft de bestemming “Weg”. De aan de zuidzijde gelegen strook, waarin de Zuidelijke Heerderbeek ligt heeft de bestemming “Bos”. Aangrenzend zijn bestemmingen “Agrarisch” opgenomen. Genoemde gronden hebben bovendien de dubbelbestemming “Archeologisch waardevol gebied” (zie onderstaand uittreksel uit de plankaart van het bestemmingsplan Groene woongebieden).

Onder het vigerende bestemmingsplan is het uitsluitend mogelijk om verblijfsrecreatie aan te bieden binnen de bedrijfswoning. In de bijgebouwen is dit nu niet toegestaan en daarmee zijn de bijgebouwen niet te benutten voor recreatieve doeleinden. Teneinde de ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan voor het perceel te worden aangepast. Om onderliggend initiatief mogelijk te maken wordt de bestemming



“Agrarisch-kwekerij” gewijzigd in de bestemming “Recreatie – Verblijfsrecreatie” ten behoeve van de geplande groepsaccommodaties. De bestemming “Bos” voor de landschappelijke inpassing van het verblijfsrecreatierrein. Het gehele plangebied houdt de dubbelbestemming “Waarde – Middelhoge archeologische verwachting”. Ook worden het bouwvlak en het bebouwingspercentage aangepast aan de gewenste ontwikkeling. In de nieuwe situatie worden de nieuwe verblijfsrecreatiegebouwen meer centraal op het terrein geplaatst. De huidige bedrijfswoning blijft in de nieuwe regeling als bedrijfswoning bestemd.

De nieuwe parkeergelegenheden zijn aan de noordoostzijde nabij de Eikenlaan geprojecteerd, waar bij de in- en uitritten ter plaatse van de huidige toegangen komen te liggen.

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 van deze onderbouwing zijn de doelstellingen en de aanleiding van het plan beschreven. Tevens is aangegeven wat de strijdigheid met het huidige bestemmingsplan is en zijn de nieuwe bestemmingen omschreven.



In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de maatschappelijke meerwaarde van het project aangetoond. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in ruimtelijke, duurzame en economische meerwaarde. Een toets van de plannen aan het relevante ruimtelijke beleid wordt in hoofdstuk 4 gemaakt om vervolgens in hoofdstuk vijf de beschrijving en de toets op de ruimtelijke uitvoerbaarheid te doen.

In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet besproken en tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke (hoe de buurt geïnformeerd is) uitvoerbaarheid aan de orde gesteld.

2. Planbeschrijving

2.1 Beschrijving van de huidige situatie

De hieronder opgenomen luchtfoto geeft een overzichtelijk beeld van de huidige situatie. Er staan op het 15.629 m² grote perceel een woning (1), een zwembad met een technische ruimte, een garage (4) en twee grote bijgebouwen (2 en 3). De Eikenlaan loopt ter plaatse dood tegen de rijksweg A50. Het perceel wordt aan de noordzijde begrensd door de Eikenlaan, met een spreng, hagen en bomen. Noordelijk daarvan liggen agrarische gronden en een parkeerplaats voor de A50. Een afscheiding in de vorm van een hekwerk voorkomt, dat de wilde zwijnen op het terrein komen en dit omwoelen. Aan de Oostzijde ligt de Rijksweg A50, waar een wal met bomen, een haag en watergangen de afscheiding vormen met de rijksweg.

Aan de zuidzijde vormt een (watervoerende) watergang, een spreng. De Zuidelijke Heerderbeek met aan weerszijden bomen en struiken de scheiding met het naastgelegen landelijk agrarisch gebied. Ook aan de westzijde vormt een watergang met bomen en struiken de grens met het aangrenzend kleinschalig perceel, met in de hoek nabij de Eikenlaan een transformatorgebouwtje.



De hoofdtoegang tot het complex ligt aan het einde van de Eikenlaan. Er ligt een parkeerterrein met 14 plaatsen. Ook op andere plaatsen kunnen er op het deels verharde terrein auto's staan. Op het terrein liggen een vijver en enkele ondiepe watergangen, die af en toe droogvallen.



Landschap

Het plan ligt aan de westrand van het overgangsgebied tussen de IJsselvallei en de zandgronden van de noordelijke Veluwe. Het oorspronkelijk agrarisch ontgonnen gebied wordt nu doorsneden door de Rijksweg A50, waardoor de samenhang is doorbroken. In het gebied ligt de waardevolle Zuidelijke Heerderbeek. Veel voormalige boerderijen, bijgebouwen en percelen worden nu op een andere wijze gebruikt. Zo is er in de omgeving sprake van verblijfsrecreatie, burgerwoningen, het houden van paarden en het verbouwen van voedergewassen. Oudere gebouwen zijn deels vervangen door nieuwere, waarbij de karakteristiek van de bouwkevels en rietgedekte hoofdgebouwen langs de smalle ontsluitingswegen en gedeeltelijk is behouden.

Met de geplande nieuwe bebouwing en daarbij behorende terreininrichting wordt rekening gehouden met de aard van het huidige landschap. De landschappelijke inpassing van de bestaande SED watergang wordt in het bestemmingsplan versterkt.

2.2 Beschrijving van de nieuwe situatie

Ten behoeve van de nieuwbouw is eerst een schets voor de terreininrichting met daaraan gekoppeld het beoogde gebruik ontworpen. Het bebouwingsvoorstel, dat hieronder is opgenomen, betreft de aanpassing van twee bijgebouwen. In het bijgebouw (1) naast de bedrijfswoning worden 3 kamers voor elk 2 personen gerealiseerd en in het verderop in het terrein gelegen bijgebouw (2) komt een groepsaccommodatie voor 10 personen. Daarnaast is voorzien in de bouw van twee bijgebouwen (3+4) eveneens voor 10 personen, elk met vijf slaapkamers, geschikt voor mindervaliden. Zo kunnen er maximaal 36 personen in de accommodaties verblijven. Uitgangspunt voor de bijgebouwen is dat de maximale hoogte 8 m en goothoogte 3 m bedraagt. Het reeds aanwezige zwembad wordt voorzien van een transparante overkapping en uitgebreid met een wellness gebouw met twee (ton)sauna's, douches en toiletten met de bijbehorende technische voorzieningen ten behoeve van het onderhoud van het zwembad. Bij het beplantingsvoorstel is er tevens rekening mee gehouden dat de overkapping zoveel als mogelijk zal wegvallen achter beplanting zodat deze vanaf de Eikenlaan niet of nauwelijks zichtbaar is.





Voor het ophalen en verwijderen van afval wordt uitgegaan van afvalcontainers. Hiervoor wordt een schuur (5) gebouwd, waarin ook fietsen e.d. kunnen worden gestald. De twee nieuwe verblijfsgebouwen (3 en 4), het wellnessgebouw en de nieuwe schuur hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 400 m². Zonnepanelen op de daken, zullen gaan bijdragen aan de energievoorziening. Daarom zijn de gebouwen gunstig georiënteerd op de zon. Voor de verdere terreininrichting is van belang, dat deze zich richt op ontspanning, zoals een pétanquebaan en een badmintonveld en andere ontspanning en speelgelegenheid.

Ten behoeve van de landschappelijke inrichting van het terrein is een meer gedetailleerde inrichtingsschets opgesteld waarbij ook soortenassortimenten van gebiedseigen beplantingen zijn aangegeven. Op deze wijze wordt op verantwoorde wijze aansluiting gezocht op de beplanting langs de Zuidelijke Heerderbeek en de landschappelijke inpassing van het plangebied.

Voor de twee nieuwe groepsaccommodaties en de aanpassing van het bestaande bijgebouw centraal op het veld is een impressie van het bouwplan gemaakt. Dit bouwplan is op de volgende pagina opgenomen. Schaal en omvang van de bebouwing passen mede door de lage goot- en bouwhoogte en de grote open ruimtes goed in de landelijke omgeving van het gebied aan de rand van het bosgebied de Veluwe zoals ook de 3D impressie op pagina 9 laat zien.





bestaande situatie



Nieuwe situatie



3. Beschrijving maatschappelijke meerwaarde

Een goede ruimtelijke ordening gaat uit van ruimtelijke uitvoerbaarheid. Daarbij past de gemeente Heerde uitnodigingsplanologie toe. Kwaliteit staat hierbij voorop. Maatschappelijke meerwaarde is een kapstok om deze kwaliteit aan te tonen en te beschrijven. Het begrip maatschappelijke meerwaarde is door de gemeente Heerde uitgewerkt in de kaders van de Structuurvisie Heerde 2025. Bij maatschappelijke meerwaarde kan het gaan om ruimtelijke meerwaarde, sociaal maatschappelijke meerwaarde, economische meerwaarde en duurzame meerwaarde. Afhankelijk van het gebied of de locatie van het plan kan aan een bepaald aspect meer of minder waarde worden toegekend. In dit hoofdstuk wordt de maatschappelijke meerwaarde voor het perceel Eikenlaan 1 Heerde nader uitgewerkt.

3.1. Ruimtelijke meerwaarde.

De ontwikkeling van dit gebied voor kleinschalige verblijfsrecreatie kan leiden tot een hogere attractiewaarde van deze plek zo dicht bij het recreatiegebied Heerderstrand en het aangrenzende bosrijke gebied. Een mooi aantrekkelijk landschap is voor de gemeente Heerde belangrijk. Dit voor zowel haar burgers, de natuur als voor de vele mensen die Heerde elk jaar bezoeken. Een fraai landschap is ook in economische zin van betekenis als vestigingsfactor voor bedrijven. De gemeente heeft dit vastgelegd in het Landschapsontwikkelingsplan van Veluwe tot IJssel.

Met name de landschappelijke inpassing van de geplande kleinschalige verblijfsrecreatieve groepsaccommodaties en de lage bebouwingsdichtheid draagt bij aan een blijvend groen karakter van dit deel van Heerde. Bovendien krijgt het doodlopende karakter van de Eikenlaan ten gevolge van de doorsnijding van de A50 ruimtelijk een betere beëindiging.

De huidige bestemming van kwekerij met daarbij behorende bouwmogelijkheden voor grootschaligere bedrijfsgebouwen met een maximale bouwmogelijkheid van 7000 m² op basis van de bestaande bestemmingsregeling heeft deze ruimtelijke kwaliteiten niet.

3.2. Sociaal-maatschappelijke meerwaarde

Onder de sociaal-maatschappelijke meerwaarde wordt verstaan, de mate waarin de deelname van de burgers aan het sociale en economische leven wordt bevorderd.

Er wordt in dit plan voorzien in verblijfsrecreatie/accommodatie voor groepen, waaronder ook minder valide personen. De geplande groepsaccommodaties worden daar speciaal op ingericht. Alles in een kleinschaligere setting dan bij hotelketens. Dit voorziet in de behoefte van groepen mensen, waarvoor in bestaande accommodaties binnen de gemeente Heerde onvoldoende tot geen ruimte is. Binnen de gemeente Heerde is in Wapenveld Care Hotel & Resort Groot Stokkert een recreatieve voorziening waar ook mogelijkheden voor recreatie voor minder validen worden geboden. In het bijzonder profileert deze accommodatie zich als woonzorghotel. Dit is naar aard en inrichting een duidelijk anders dan de hier beoogde groepsaccommodaties. Juist het kleinschalige in een prettige ambiance is voor deze groep recreanten een must.

3.3. Economische en recreatieve meerwaarde

Zowel recreatief als economisch is er met dit plan sprake van een meerwaarde voor Heerde en omgeving. De groepsaccommodaties mede ten behoeve van minder validen zijn feitelijk een nieuw product en vormt met een aanvulling op de bestaande recreatiemogelijkheden. Dat nu ook deze groep recreanten in Heerde in groepsverband kan verblijven is nieuw.

Tijdens het verblijf gaat het uitsluitend om meerdaagse arrangementen als midweek en weekend. Daarbij wordt alleen het ontbijt verzorgd vanuit het recreatiebedrijf. De groepsaccommodaties zijn wel voorzien van een eenvoudige keuken. Voor overige horecavoorzieningen, zoals lunches en diners, en



detailhandel zijn de bezoekers aangewezen op de voorzieningen in het dorp en omgeving. Dat laatste kan een impuls geven aan de lokale economie.

Daarnaast zal het verblijfsrecreatieterrein in verband met de aanleg van nieuwe gebouwen en daarna het beheer van het terrein bijdragen aan de werkgelegenheid. Naast de aanleg en het onderhoud natuurlijk ook de verzorging van het ontbijt, schoonhouden van de kamers, wasserijwerk, opvang en administratie en dergelijke.

3.4. Duurzame meerwaarde

Onder de duurzame meerwaarde van het plan wordt verstaan, de mate waarin een initiatief aantoonbaar volhoudbaar is, waarbij toekomstige generaties in hun behoeftes kunnen blijven voorzien. In het plan wordt optimaal gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing die deels wordt aangepast en geschikt gemaakt wordt voor de nieuwe functie. De geprojecteerde bebouwing wordt uitgerust met zonnepanelen. Door de ligging van de daken aan de achterzijde –zuidelijk gericht– zijn er ideale omstandigheden om maximaal gebruik te maken van zonenergie. De totale opbrengst zal voor een groot deel bijdragen aan de energiebehoefte en op een aantal dagen zelfs in een terug levering van energie.

De beschermingszone langs de sprengen biedt ruimte voor meer ecologisch beheer. Het hemelwater wordt op het terrein opgevangen en via watergangen en beken afgevoerd naar de Zuidelijke Heerderbeek. Het vuil water wordt geloosd op de riolering, die in de Eikenlaan ligt. In de badkamers worden waterbesparende toepassingen geïnstalleerd met zo mogelijk hergebruik van water en elektronische tappunten bij wastafels, bad en douches.

3.5. Meerwaarde maatschappelijke aanvaardbaarheid

De directe omgeving kan profiteren van de aanwezigheid van de recreanten, door voorzieningen aan te bieden, zoals paardrijden, gidsen, wandeltochten en speciaal op minder validen gerichte excursies. Bijvoorbeeld in de avond in de natuur, themaweken enzovoorts. Zo zijn er vele mogelijkheden waar lokaal op ingespeeld kan worden. In vergelijking met de bestemming kwekerij is er een attractievere omgeving voor dergelijke initiatieven.



4. Beschrijving en toets relevant beleid

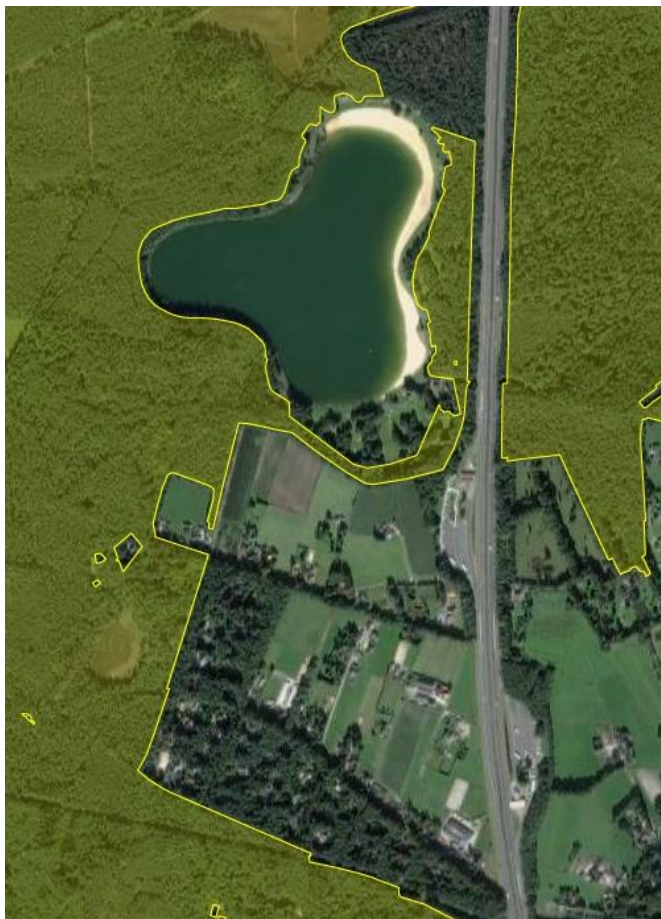
4.1 Rijksbeleid

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 is het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het plangebied ligt in de nabijheid van het Natura 2000 gebied Veluwe (kaartje), dat onderdeel is van de ecologische hoofdstructuur.

De herijkte nationale EHS wordt uiterlijk in 2021 door provincies gerealiseerd. Door middel van een gezamenlijk door Rijk en provincies uit te werken eenvoudige monitoringssystematiek, die niet verder gaat dan de Europese rapportageverplichting, en via de reguliere kanalen, zoals het Planbureau voor de Leefomgeving, zal beleidsvoortgang en doelbereik worden gemeten.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd.



Besluit Ruimtelijke Ordening

Deze ladder is vrij recent als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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 plan aan de Eikenlaan 1. Het betreft geen stedelijke ontwikkeling of een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Overigens wordt door de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan de mogelijke hoeveelheid te realiseren bebouwing in het buitengebied sterk teruggedrongen waardoor het groene karakter van het gebied grenzend aan het landschapspark de Veluwe versterkt wordt. De stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking hoeven gezien het voorgaande niet doorlopen te worden.

Groepsaccommodaties

Het plan voorziet in een behoefte aan verblijfsrecreatie in de vorm van groepsaccommodaties voor minder valide mensen. Een doelgroep die groeit mede ten gevolge van de ouder wordende bevolking. Voor deze doelgroep zijn de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie nog zeer beperkt.

In het Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2016 opgesteld door het CBS wordt aangegeven dat er sinds 2012 de totale capaciteit aan slaapplekken in Nederland licht is afgenomen en het aantal logiesaccommodaties licht is toegenomen. Zoals geschetst hebben zich echter wel verschuivingen voorgedaan tussen de verschillende typen logiesaccommodaties. Zo is er sinds 2012 vooral een toename van het aantal accommodaties opgetreden bij huisjesterreinen. Begin 2016 kende Nederland 263 huisjesterreinen meer dan in 2012; een groei van 21 procent. Het bijbehorende aantal slaapplekken op huisjesterreinen is met bijna 11 procent toegenomen.

Daarnaast is gekeken naar het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dat voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In dit plan komen geen van de in hoofdstuk 2 van het Barro genoemde nationale plannen het geding.

Conclusie: Het rijksbeleid legt geen belemmeringen op voor de hier voorgestane kleinschalige verblijfsrecreatieve ontwikkeling voor de specifieke doelgroep van minder valide vakantiegangers.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie

De provincie Gelderland heeft in december 2017 het actualisatieplan Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Alle recente aanpassingen en tezamen met de diverse actualisatieplannen zijn in te zien op ruimtelijkeplannen.nl waar de geconsolideerde versie van de omgevingsvisie van januari 2018 is opgenomen. De provincie kiest er in de omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn een duurzame economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

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. In de omgevingsvisie van de provincie wordt ten aanzien van de vrijetijdseconomie het volgende gesteld. "Ontwikkelen van bestaande terreinen en gebouwen verdient de voorkeur boven nieuwbouw. Uitbreiding van bedrijven of nieuwvestiging in de recreatiesector hoeft echter niet te leiden tot overcapaciteit op provinciaal niveau. Het kan zelfs leiden tot verbetering van het totale aanbod doordat bestaande bedrijven meeprofiteren van extra kwalitatief goede activiteiten. Beter dan de provincie kennen ondernemers de markt. Zij kunnen hierop inspelen en bepalen welke activiteiten zij uit moeten voeren."



In het plan voor het hier te ontwikkelen verblijfsrecreatieterrein wordt gebruik gemaakt van bestaande gebouwen en voorzieningen welke deels verbouwd en geschikt gemaakt worden. Om het plan economisch rendabel te krijgen wordt een drietal nieuwe kleinschalige gebouwen gerealiseerd.

Conclusie: Het plan draagt daarmee bij aan versterking van de economisch recreatieve structuur.

Omgevingsverordening Gelderland 2014 aangepast 2017

In de Omgevingsverordening Gelderland staan de regels van de provincie Gelderland die in zoverre relevant toegepast dienen te worden op de bestemmingsplannen van de gelderse gemeenten. Een Ruimtelijke Verordening is een juridische vastlegging van de omgevingsvisie Gelderland. De provincie voegt in de Ruimtelijke Verordening geen nieuw beleid toe. Op het plangebied zijn de hierna volgende onderwerpen van toepassing.

Nationaal landschap Veluwe.

Onderhavige gronden maken deel uit van het **Nationaal landschap Veluwe**.

In de omgevingsverordening Gelderland is aangegeven hoe in bestemmingsplannen om gegaan moet worden met ontwikkelingen in het Nationaal landschap Veluwe.

De geplande kleinschalige verblijfsrecreatie voor groepen mensen met een lichamelijke en of geestelijke beperking past binnen de beleidsuitgangspunten voor het Nationaal landschap Veluwe. De verblijfsrecreatieve bestemming krijgt een landschappelijke inpassing die ten opzichte van de bestemming kwekerij een verbetering inhoudt. daarbij zijn er minder bouw mogelijkheden dan in het huidige bestemmingsplan mogelijk. Deze twee aspecten hebben een positief effect op de beleving van het Nationaal landschap Veluwe.

Zuidelijke Heerderbeek

Langs het plangebied ligt de Zuidelijke Heerderbeek. De provincie heeft aan deze en andere wateren in Gelderland een zeer hoge ecologische waarde toegekend. Het provinciale beleid is gericht op bescherming van deze wateren. In de omgevingsverordening zijn regels vastgelegd die consequenties hebben voor het op te stellen bestemmingsplan. In het beleid worden twee typen ecologisch belangrijk water onderscheiden: HEN-water en SED-water.

1. HEN-water : water van het hoogst ecologische niveau. Het benadert de meest natuurlijke situatie. De provincie wil die ecologische waarde beschermen en eventuele negatieve beïnvloeding terugdringen.

2. SED-water : water met een specifiek ecologische doelstelling. Deze kennen enige menselijke beïnvloeding, maar hebben een ecologische waarde of kunnen die door een relatief geringe inspanning krijgen. De meest natuurlijke situatie ligt voor deze wateren echter niet in het verschiep.

De Zuidelijke Heerderbeek, die langs het plangebied loopt, is door de provincie als SED-water gekwalificeerd en heeft diensgevolge een beschermingszone van 5 meter uit de insteek van de watergang. Binnen deze zone mag niet gebouwd worden. Bovendien wordt naast de bestaande bestemming Bos in dit nieuwe bestemmingsplan de bestemming Bos met een breedte van 5 meter opgenomen. De gekozen locatie van de bebouwing houdt rekening met deze beschermingszone.

Conclusie: Het bestemmingsplan houdt rekening met de omgevingsverordening Gelderland.

Ruimte voor Gelderland (2016)

Met de nota 'Ruimte voor Gelderland' heeft de provincie gekozen om nog meer dan voorheen samen met de partners op te trekken. Dat heeft gevolgen voor werkwijze, focus en besluitvorming. De keuze voor zes gebiedsopgaven, gemaakt bij de co-creatie van de Omgevingsvisie, maakt de uitdaging nog net wat groter. De provincie wil met die partners verbinden rond een gezamenlijk doel en koers en deze langjarig volhouden.

De gemeenten op de Veluwe streven na om recreatief/toeristisch op nummer 1 te komen in Nederland.



Conclusie: Dit initiatief kan bijdragen aan een van de zes doelstellingen uit de nota 'Ruimte voor Gelderland'.

4.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Heerde 2025

De toekomstvisie beschrijft het proces van hoe de gemeente om wil gaan met bewoners en aangrenzende gemeente om een waardevolle toekomst te bewerkstelligen. De twee teksten op de kaft van de toekomstvisie geven in het kort weer aan welk belang zij daarbij voorstaan. "Natuurlijk Heerde! Een bloeiende gemeente op de Veluwe" en "Wij wonen waar anderen op vakantie gaan"

Het plan past in het streven van de gemeente om recreatie en toerisme te bevorderen zoals ook in de "Toekomstvisie Heerde 2025" vastgesteld in 2012 is aangegeven. De gebruikers zijn voor een belangrijk deel hoofdzakelijk aangewezen op de voorzieningen in Heerde, zoals in de kern maar ook op bijvoorbeeld Het Heerderstrand etc. Er is dus sprake van economische en recreatieve meerwaarde. "Recreatie en toerisme zijn belangrijke dragers in de gemeente Heerde van de toekomst. Met name verblijfsrecreatie heeft de gemeente hoog in het vaandel staan en wordt verder ontwikkeld. De recreatieve vraag moet gefaciliteerd worden passend bij de maat en schaal van de gemeente. Verschillende doelgroepen worden aangesproken. Verbindingen worden gelegd tussen diverse aanbieders, waardoor arrangementen ontstaan".

Conclusie: Onderhavig bestemmingsplan sluit aan op de "Toekomstvisie Heerde 2025".

Structuurvisie gemeente Heerde 2025

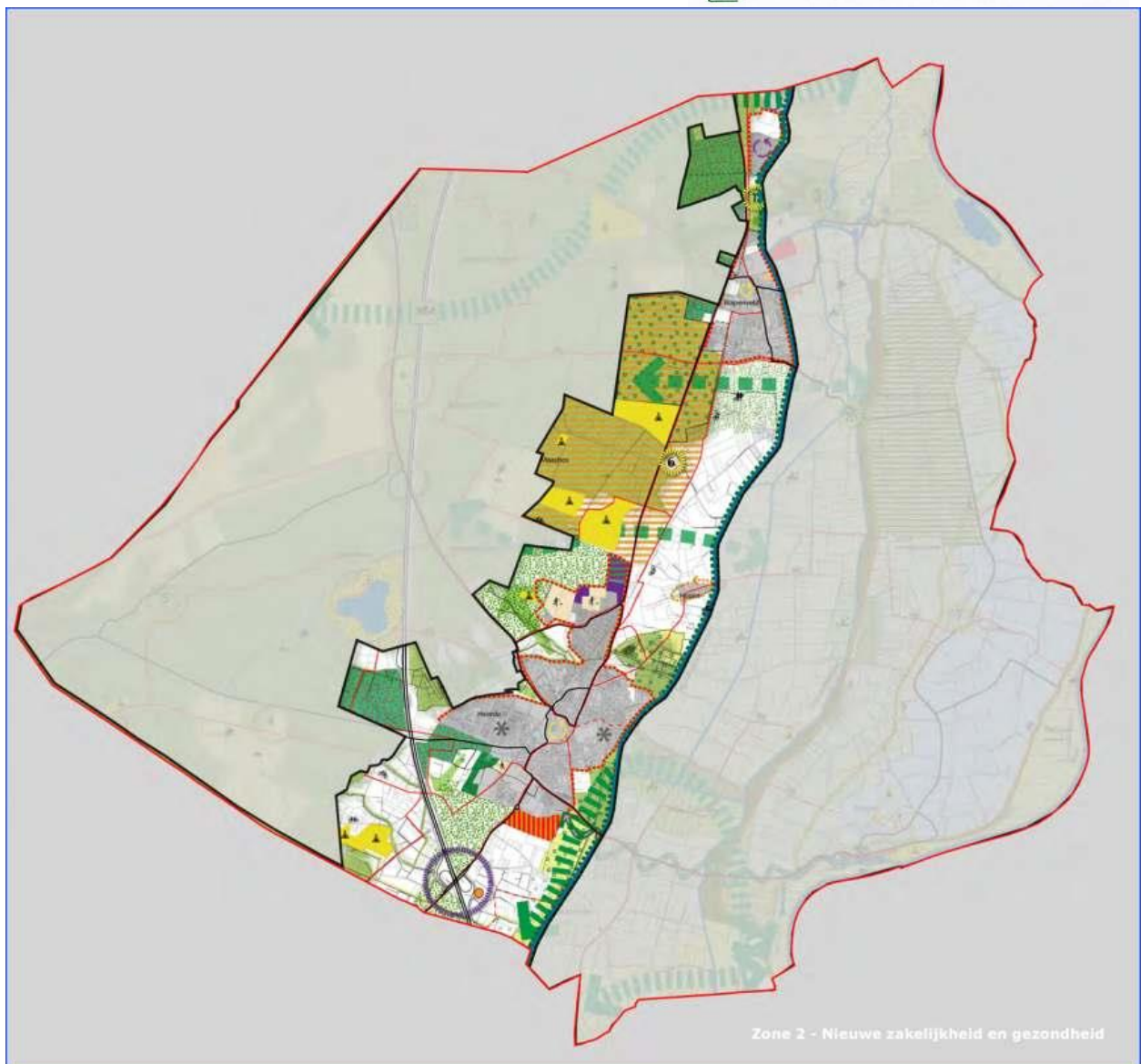
De Structuurvisie Heerde 2025 is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Heerde tot 2025. Deze visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente Heerde naar de toekomst. Het beleid van de gemeente is in de structuurvisie opgesplitst in een aantal zones. Onderhavige gronden liggen in Zone 2 – Nieuwe zakelijkheid en gezondheid.

De zone Nieuwe zakelijkheid en gezondheid ligt als een band in het midden van de gemeente Heerde tussen de zones Natuurlijkheid en Cultuur, natuur en voedselproductie.

De zone loopt van het noorden van Wapenveld tot het zuiden van Heerde. Het is een zone waarin zowel wonen, werken, recreatie en zorg als natuur en groen een plek hebben. Kortom, een dynamisch gebied dat zich verder kan ontwikkelen, maar met respect voor omliggende functies.

De nadruk in de ontwikkelingen binnen de zone Nieuwe zakelijkheid en gezondheid ligt met name op het verbeteren van de aantrekkelijkheid van de zone als woon-, werk- en leefgebied en het benutten van kansen op het gebied van leefstijl, gezondheid en zorg met respect voor de omgeving.

Zie kaartje op de volgende pagina.



De zone Nieuwe zakelijkheid en gezondheid is een gebied met een hoge economische activiteit, waarin veel functies naast elkaar bestaan. Doel is dat het gebied aantrekkelijk is om te wonen, te werken en te recreëren. Dit vereist een zorgvuldige benadering van het gebied, waarbij de landschappelijke inpassing van de verschillende functies een belangrijke randvoorwaarde is. Het gaat hierbij niet alleen om de inpassing van individuele ontwikkelingen. Het gaat ook om de aansluiting van het landschap op de gebouwde omgeving, met name ter plaatse van de beeldbepalende bebouwde randen. Hier wordt aandacht besteed aan de overgangen tussen bebouwd en onbebouwd. Resultaat is een zone die zich als geheel ontwikkelt tot een hoogwaardig groen woon-, werk- en leerlandschap.

Conclusie: De beoogde verblijfsrecreatie versterkt zone 2 van de structuurvisie. Door aanleg van afschermend groen wordt bovendien de landschappelijke inpassing versterkt.

Landschapsontwikkelingsplan

De gemeenten Epe, Heerde en Voorst hebben gezamenlijk een Landschapsontwikkelingsplan van Veluwe tot IJssel (LOP) opgesteld. Met het LOP willen de gemeenten het landschapsbelang inbrengen in



alle ruimtelijke veranderingsprojecten in het gebied. Daartoe willen we een 'landschapskapstok' bieden die gebruikt kan worden in al de gebiedsprocessen.

Door het verminderen van bouwmogelijkheden in het onderhavige bestemmingsplan sluit het voorliggende plan aan bij doelstelling 1 van het LOP. "Met het LOP willen deze gemeenten in de autonome ontwikkeling van het landschap sturen op behoud en op ontwikkeling van landschappelijke samenhang. Tevens willen ze ontstening van het buitengebied stimuleren en willen de karakteristieke kenmerken van hun landschap ontwikkelen."

In doelstelling 2 willen de gemeenten het landschapsbelang inbrengen in alle ruimtelijke veranderingsprojecten in het gebied. Daartoe willen ze een 'landschapskapstok' bieden die gebruikt kan worden in al de gebiedsprocessen. De bestemming verblijfsrecreatie met een laag bebouwingspercentage tezamen met de bestemming Bos welke een bijdrage levert aan de landschappelijke inpassing heeft positievere gevolgen voor het landschap.

Conclusie: Het onderhavige bestemmingsplan geeft invulling aan 2 belangrijke doelstellingen uit Landschapsonwikkelingsplan.

Visie bekenlandschap Heerde

In aanvulling op het LOP heeft de gemeente in 2013 de "Visie bekenlandschap Heerde" vastgesteld. Bekenlandschappen zijn uniek in Nederland. De gemeente wil dit aantrekkelijke landschap in Heerde bewaren en versterken. De voorliggende functie wijziging van kwekerij naar kleinschalige verblijfsrecreatie biedt goede mogelijkheden om de aangrenzende Zuidelijke Heerderbeek door aanbrengen van aanvullende beplantingen te versterken. In het bestemmingsplan zal hiervoor de bestemming Bos worden opgenomen.

Het inrichtingsplan voor het verblijfsrecreatieterrein zal aan de gemeente worden voorgelegd.

In het bekenlandschap in Heerde zijn initiatiefnemers die plannen aan het ontwikkelen zijn.

Een goede aanvulling in het gebied is het aanbrengen van kavelbeplantingen of een meidoornhaag als erfafscheiding van de kavels aan het zandpad langs de Zuidelijke Heerderbeek. Daarmee komen de bouw kavels wat meer als 'eilanden' in het open bekenlandschap te liggen.

Conclusie: Het plan speelt in op de visie bekenlandschap Heerde door langs de Zuidelijke Heerderbeek de reeds bestaande bestemming Bos op te nemen.

Cittaslow

De gemeente Heerde is onderdeel van een groep van 140 gemeentes met een Cittaslow-keurmerk. Het Cittaslow-keurmerk betekent dat permanent gewerkt wordt aan bewustwording van identiteit en kwaliteit van leven. Vanuit de bewustwording kunnen kwaliteiten worden behouden en verder ontwikkeld. Voordat een gemeente kan toetreden tot het internationale keurmerk wordt de kwaliteit op acht aandachtsvelden getoetst; leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorische waarden en behoud van eigen identiteit.

In een Cittaslow-gemeente kunnen inwoners en bezoekers op een plezierige, gastvrije manier en in een menselijk tempo genieten. Onderhavig plan maakt voor minder valide mensen mogelijk om op een plezierige, gastvrije manier en in een menselijk tempo te recreëren in Heerde.

Conclusie: Het plan houdt rekening met de doelstellingen voor landschap en beleving uit Cittaslow.

4.4 Beleid waterschap

Het waterschap beheert de beken en verzorgt het onderhoud van de sprengen, zoals de zuidelijke Heerderbeek. Deze beek grenst aan het plangebied. Onder de paragraaf 5.1 waterhuishouding wordt hierop verder ingegaan.



De waterhuishouding van het perceel wordt bepaald door de ligging in een hellend gebied tussen het hoger gelegen Veluweplateau en de IJsselvallei. Onder het Veluweplateau bevindt zich een waterbel. Via bronnen (sprengkoppen komt het water aan de oppervlakte. Beken (sprengen) voeren het water af naar de het Apeldoorns kanaal in de IJsselvallei. Zo heeft de Zuidelijke Heerderbeek aan de zuidzijde een watervoerende functie (A-water) (beheer waterschap) en hebben de andere sprengen op en rond het terrein een secundaire functie (C-water), zoals op de leggerkaart van het waterschap Vallei en Veluwe staat aangegeven. Het deel in beheer van het waterschap kent een zonering bestaande uit het oppervlaktewaterlichaam (ca 1m breed) een onderhoudsstrook en een beschermingszone. Ter plaatse van de onderhoudsstrook mogen gebouwen zoals schuurtjes na instemming van het waterschap worden gebouwd. In de beschermingszonen mogen geen explosieve materialen worden opgeslagen.

De geomorfologische kaart van de provincie Gelderland geeft aan dat het ter plaatse een venig en waterig milieu is. De naam van de locatie, Veenhoeve geeft dit al aan.

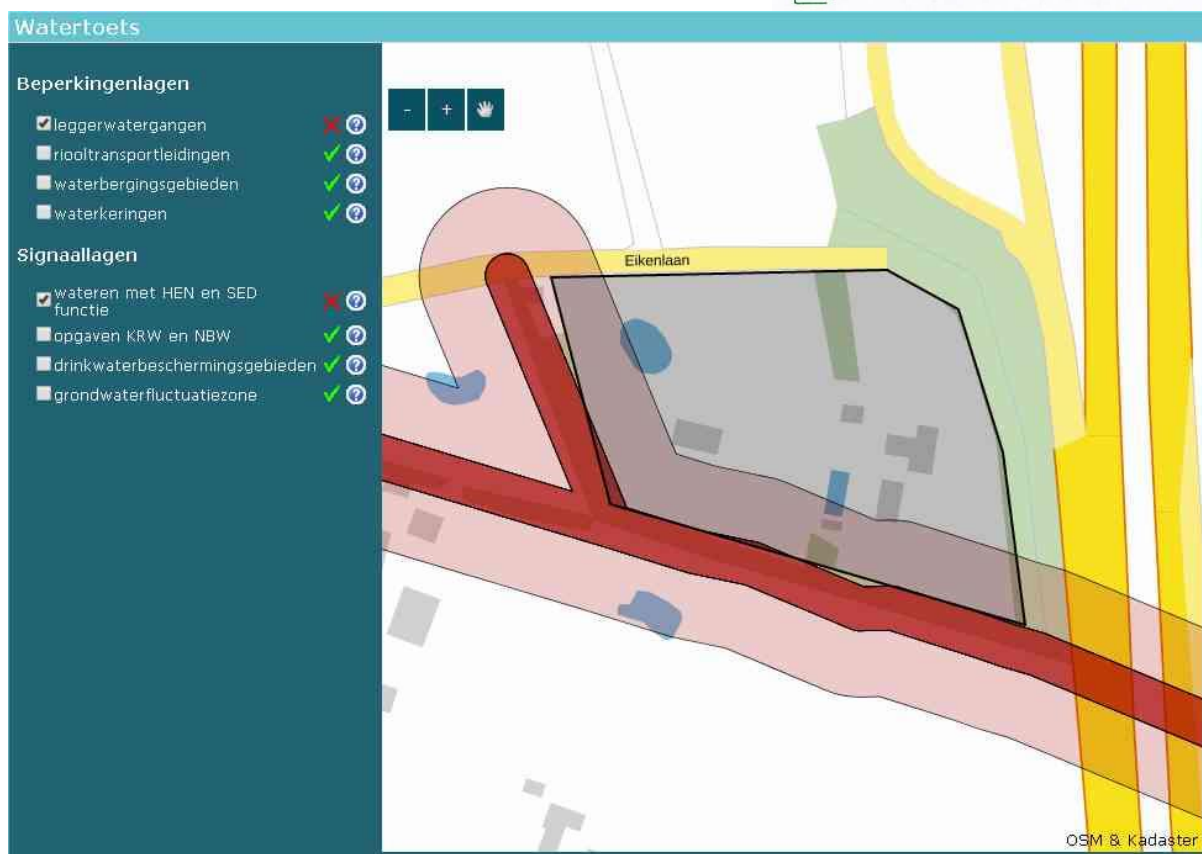
Algehele conclusie: Het plan past binnen de in dit hoofdstuk aangehaalde beleidsdoelen.

5. Beschrijving en toets ruimtelijke uitvoerbaarheid

5.1. Water (watertoets)

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Bij alle nieuwe ontwikkelingen dient voorafgaand aan het bestemmingsplan overleg gepleegd te worden over de gevolgen die deze ontwikkeling heeft op het waterbeheer. Gezien de beperkte omvang kon hier volstaan worden met een digitale watertoets. Op 23 maart 2017 is door Schalkwijk stedenbouw een digitale watertoets uitgevoerd. Daar is vooraf telefonisch overleg geweest met het Waterschap.

In het bestemmingsplan worden nieuwe verhardingen aangelegd. De geprojecteerde bebouwing parkeerplaatsen, paden en wegen zorgen voor meer verharding. In dit plan gaat het om ca 1400 m² extra verharding. Het extra regenwater, dat daardoor wordt veroorzaakt wordt primair opgevangen op eigen terrein en vervolgens door de Heerderbeek door de duiker onder de Rijksweg A 50 verder afgevoerd. Bij hevige regenval loopt het lage gedeelte van het terrein nabij de duiker reeds onder water. Het plan omvat 1400 m² extra verhard oppervlak, minder dan de grenswaarde voor het waterschap van 1.500 m² voor een uitgebreide overleg procedure. Het plangebied ligt niet in een zoekgebied voor waterberging.



Het plan betreft geen HEN-water (inclusief beschermingszone), landgoed, weg, spoorlijn, damwand, scherm, ontgroning etc. Ten zuiden van het plangebied ligt een A-watergang, de Heerderbeek. De keurzone van de Heerderbeek ligt binnen het plangebied. Er wordt evenwel geen bebouwing toegestaan binnen de keurzone van de Heerderbeek. Deze watergang betreft een SED-water, een water met een specifiek ecologische doelstelling. Deze kennen enige menselijke beïnvloeding, maar hebben een ecologische waarde of kunnen die door een relatief geringe inspanning krijgen. De meest natuurlijke situatie ligt voor deze wateren echter niet in het verschiet. De provincie wil voor dit type wateren vooral de natuurwaarden herstellen en beschermen. Door de bestaande groenstrook langs de beek te verbreden wordt de ecologische doelstelling versterkt.

Bovendien zal er niet meer dan de landelijke afvoernorm geloosd gaan worden op het oppervlaktewater. Daarom is dit plan in het kader van de watertoets een postzegelplan als omschreven door Waterschap Vallei en Veluwe. Voor het plan geldt dan ook het standaard wateradvies. Afwijkingen van dit standaard wateradvies zijn gemotiveerd aangegeven. Bij negatieve gevolgen voor het watersysteem is aangegeven hoe deze gemitigeerd dan wel gecompenseerd worden.

Om deze redenen is het plegen van overleg met het waterschap als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening achterwege gelaten, dit in overeenstemming met de richtlijn "Watertoetsprocedure voor postzegelplannen" van het Waterschap Vallei en Veluwe.

Hemelwater

Het gemeentelijk beleid is gericht op het niet-aankoppelen van regenwater op de riolering bij stedelijke ontwikkelingen. In de Bouwverordening van de gemeente is aangegeven dat regenwater van daken en verhardingen moet worden geïnfiltreerd in de bodem of geborgen middels een voorziening van voldoende capaciteit op eigen terrein. De berging en infiltratie van regenwater kan bovengronds of ondergronds plaatsvinden. Voorbeelden van infiltratievoorzieningen zijn grindkoffers, zaksloten,



infiltratie in het groen, ondergrondse waterdoorlatende constructies, waterdoorlatende buizen, waterdoorlatende bestrating en vijvers zonder afvoer. Voor de berekening van de voorzieningen wordt verwezen naar de toelichting van de Bouwverordening.

Bij de beoordeling van de kwaliteit van het afstromend regenwater hanteert de gemeente de beslisboom afkoppelen hemelwater van de provincie Gelderland. De materialen, die in aanraking komen met regenwater mogen niet uitlogen en dienen volgens "Duurzaam bouwen" geselecteerd te zijn. Bij de infiltratie van regenwater mag de bodem en het grondwater niet verontreinigd raken door met het regenwater afgevoerde vervuilende stoffen.

Regenwater van de nieuw aan te leggen gebouwen en wegen zal op het terrein opgevangen worden in de aldaar aanwezige en aan te leggen watergangen.

Afvalwater

Het vuilwater en het hemelwater afkomstig van het perceel dient gescheiden te worden afgevoerd, zoals verplicht is op grond van het bouwbesluit. De vuilwaterafvoer mag daarbij worden aangesloten op het gemeenteriool langs de Eikenlaan. De capaciteit van de omliggende bestaande gemeentelijke riolering is voldoende voor de opvang van deze extra vuilwateraanvoer.

Conclusie: Vanwege de kleinschaligheid van het plan heeft het geen nadelige gevolgen voor en door grond- en/of oppervlaktewater in de omgeving. Bij de aanleg van eventueel nieuwe riolering vanuit de nieuwe bebouwing wordt geadviseerd om gescheiden afvoeren voor vuil- en hemelwater aan te leggen.

5.2. Milieu

5.2.1 Bodem

Uitgangspunten van het landelijk beleid is dat er niet gebouwd wordt op een bodem die dusdanig is verontreinigd dat risico's voor de gezondheid kunnen ontstaan. Ten behoeve van dit plan is in april 2017 een verkennend bodemonderzoek rapportnummer 17070 verricht naar eventuele aanwezigheid van verontreinigingen van grond en grondwater door Boluwa Eco Systems BV. Doel van dit onderzoek is het vastleggen van de actuele milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse in het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek geven geen milieu hygiënische belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging en de bouwplannen op het perceel. Hergebruik van bij eventueel bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond op eigen terrein is zonder meer toegestaan. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij dit plan gevoegd en akkoord bevonden door de gemeente.

Conclusie: De huidige bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het bouwen van de hier geplande groepsaccommodaties.

5.2.3 Geluidshinder

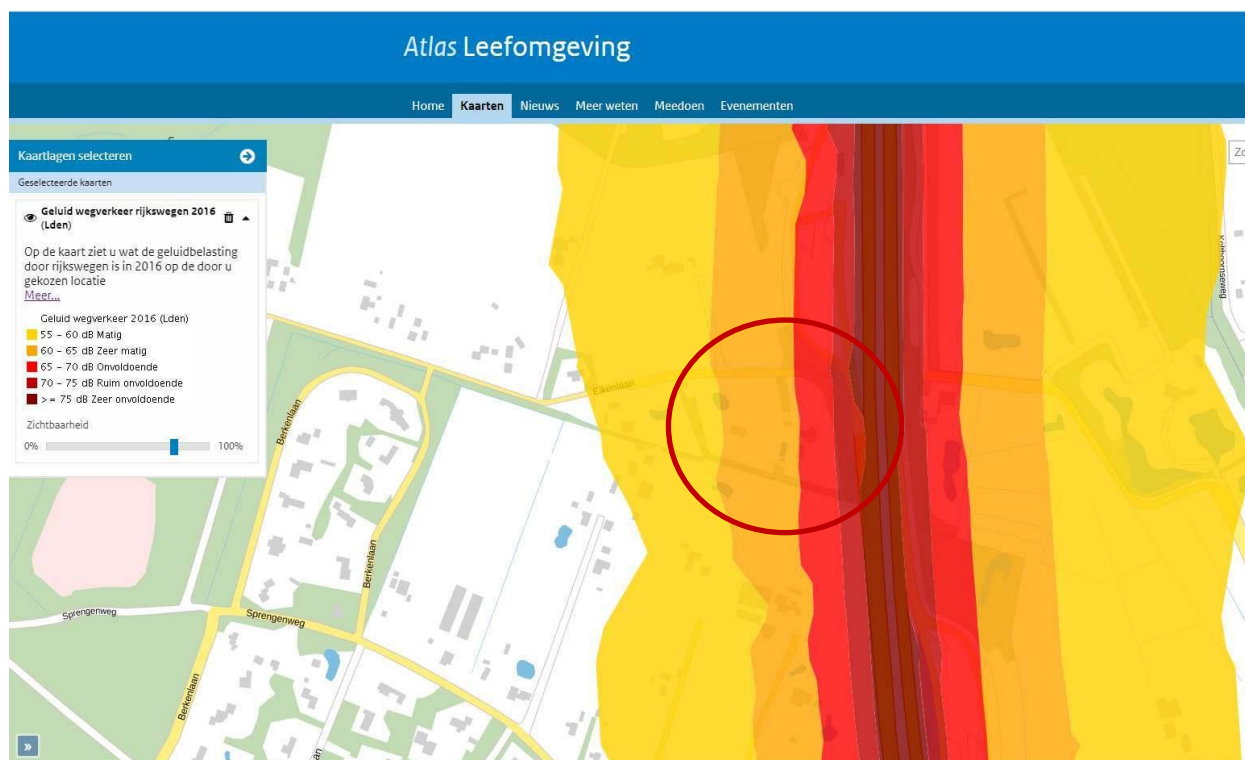
Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het opstellen of wijzigen van bestemmingsplannen rekening worden gehouden met de geluidsproductie van wegverkeer, spoorwegen en industrie.

In dit plan is alleen geluidhinder van wegverkeer aan de orde. Langs de A50 is er sprake van verkeerslawaaï vanwege het drukke verkeer over deze autoweg. Rijkswaterstaat heeft de geluidsintensiteiten voor de A50 in 2016 berekend. Op het kaartje op de volgende pagina uit de atlas voor de leefomgeving zijn de onderscheiden geluidsniveaus in dB waarden aangegeven. Op het oostelijk deel van het perceel is sprake van een geluidniveau dat tussen de 60 en 64 dB ligt.

Dit geluidsniveau heeft geen gevolgen voor de bestaande woning aan de Eikenlaan 1. Verblijfsrecreatie wordt in het kader van de wet Geluidhinder vanwege het tijdelijke karakter van het verblijf niet beschouwd als geluidgevoelige functie. De grenswaarde uit de wet geluidhinder zijn op deze functie



niet van toepassing. De geprojecteerde bebouwing heeft een geluid afschermende werking voor de verder van de A50 gelegen woonbebouwing. De nieuwe verblijfsrecreatieve gebouwen zijn op afstand van de A50 gesitueerd achter de reeds aanwezige bedrijfswoning en bijgebouw. In de bouwplannen zal wel geluidisolatie in combinatie met warmte isolatie worden toegepast om in de verblijfsgebouwen tot een aanvaardbaar geluidniveau en binnenklimaat te komen.



Ook is bekeken wat de gevolgen zijn van de verblijfsrecreatie voor de toename van het verkeer op de Eikenlaan.

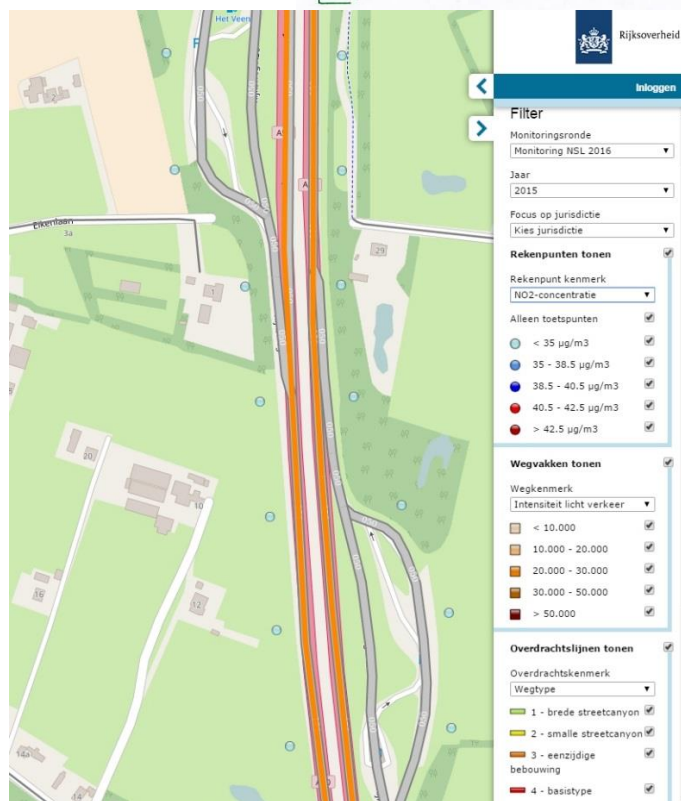
Adviesburo van der Boom verrichtte maart 2017 een akoestisch onderzoek naar de toename van de geluidbelasting door wegverkeer bij realisatie op de locatie Eikenlaan 1 vier groepsaccommodaties. Voor de beoordeling of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is aansluiting gezocht bij het normenstelsel uit de Wet Geluidhinder. Getoetst is aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet Geluidhinder van 48 dB na aftrek van 5 dB ex art 110 g Wgh, dat is 53 dB zonder aftrek. In het worst case scenario dat 150 mvt/etmaal gebruik maken van de Eikenlaan (regulier verkeer vermeerderd met verkeer van en naar Eikenlaan 1) wordt de toetswaarde voor de geluidbelasting van 53 dB zonder aftrek niet wordt overschreden. Er is derhalve zonder maatregelen voor wat betreft wegverkeer sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het akoestisch onderzoek is bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie: De wet geluidhinder vormt voor de uitvoering van dit plan geen belemmering.



5.2.4 Luchtkwaliteit

De regeling beoordeling luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Het project heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.



Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Tevens wordt een verblijfs-recreatiewoning niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Conclusie:

Gezien de luchtmeetindex van het luchtmeetnet en de afstand tot de A50 vormt de luchtkwaliteit geen beperking voor het bouwplan.

5.3 Cultuurhistorie en archeologie

5.3.1 Cultuurhistorie

Het plangebied ligt op de oostelijke helling van de Veluwe. In de middeleeuwen zijn er diverse sprengen en sprengenkoppen gegraven om zodoende kwelwater in te zetten om watermolens aan te drijven. Diverse sprengen zijn direct rondom het plangebied te vinden. De sprengen die het plangebied aan



west- en zuidzijde begeleiden, vragen om aandacht vanuit de cultuurhistorie. Het is cultuurhistorisch erfgoed. Ook de Zuidelijke Heerderbeek met langs de oevers kenmerkend bomen, zoals elzen, die aan het plangebied grenst is van cultuurlandschappelijke waarde. De sprengen voeren het water uiteindelijk af naar het Apeldoorns Kanaal.

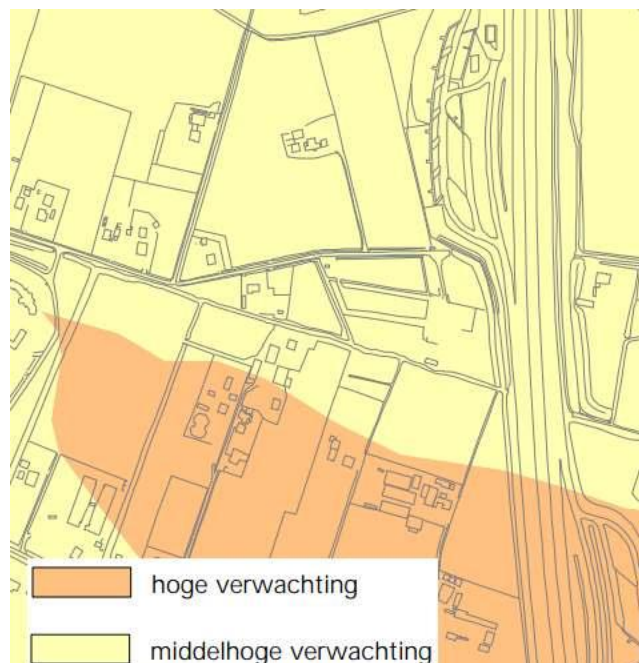
In 1832 is het plangebied met dennenbos beplant. In het derde kwart van de 19e eeuw wordt dit bos gedeeltelijk gekapt (zuidelijke helft) en wordt het zuidelijke deel als weiland in gebruik genomen. Later heeft het ook deels de bestemming bouwland gekregen.



Conclusie: Het nieuwe plan zal voldoende afstand in acht nemen tot de Zuidelijke Heerderbeek. Nieuwe beplanting zal waar mogelijk de bestaande groenstructuur versterken.

5.3.2 Archeologie

De archeologische verwachtingswaarde van het gebied is op basis van de gemeentelijke Archeologische beleidskaart (vastgesteld 12 maart 2012) middelhoog. In het te ontwikkelen bestemmingsplan wordt aangesloten op de juridische regeling zoals opgenomen in het Buitengebied west dat in 2014 is vastgesteld. Uitgangspunt voor gewenst archeologisch onderzoek is als er een bouwwerk groter dan 1000 m² nieuw wordt gebouwd er een rapport betreffende archeologische waarden voorgelegd dient te worden.



Er is bij dit plan sprake van meerdere kleinere bouwwerken met een gezamenlijk oppervlak van circa 400 m². Bovendien is de grond in het verleden reeds afgegraven en door nieuwe grond vervangen in verband met de slechte afwatering van het terrein. Op grond daarvan, is de kans op het aantreffen van archeologische waarden nihil.

Reden voor de regioarcheoloog om geen archeologisch onderzoek te verlangen.



Conclusie: Archeologie vormt geen belemmering voor realisatie van de geplande bebouwing

5.4 Verkeer en parkeren

De locatie is goed bereikbaar via de openbare weg. Eikenlaan 1 ligt aan het eind van een smalle doodlopende weg. Voor de inrichting van wegen buiten de bebouwde kom wordt in de gemeente Heerde het Handboek Wegontwerp – Erftoegangswegen aangehouden. Dit handboek geeft richtlijnen weer voor wegen buiten de bebouwde kom. De Eikenlaan is een erftoegangsweg (ETW) type II. Een ETW type II heeft geen kantstrepen en heeft een breedte van 4.5 meter of smaller.

Voor dit typen ETW geldt een maximale intensiteit van 5.000 tot 6.000 motorvoertuigen per etmaal. In het handboek wordt echter wel aangegeven dat een rijbaan met een breedte van 3,5 meter of smaller, maximaal 1.000 motorvoertuigen per etmaal kan verwerken. Bij een intensiteit van 1.000 of meer motorvoertuigen, is de kans op bermschade erg groot en dient een bredere verharding te worden aangelegd. De Eikenlaan heeft een verhardingsbreedte van circa 3.2 meter. Dit houdt in dat de Eikenlaan enkele honderden motorvoertuigen per etmaal kan verwerken. Ten behoeve van het onderzoek naar mogelijke geluidhinder vanwege het wegverkeer zijn in 16 maart 2017 door Adviesburo van der Boom BV aannames gedaan van de verkeersintensiteiten op de Eikenlaan.

Adviesburo van der Boom BV komt tot een maximaal te verwachte verkeersintensiteit van 150 verkeersbewegingen per dag dit aantal is inclusief de ca 110 verkeersbewegingen van de bestaande woningen aan de Eikenlaan. Het akoestisch onderzoek is bijlage bij dit bestemmingsplan.

De hier geplande ontwikkeling zorgt niet voor een dusdanige toename van verkeersbewegingen, dat dit de verkeersveiligheid of bruikbaarheid van de Eikenlaan in gevaar brengt.

Voor de ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling komt er een ingang bij het transformatorgebouw en wordt de bestaande toegang gebruikt als uitgang.

Parkeren

Met het opstellen van 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.

In CROW publicatie 317 “Parkeerkencijfers – basis voor de parkeernormering” zijn de kencijfers voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen opgenomen die landelijk kunnen worden toegepast. Deze parkeerkencijfers vormen de basis voor de parkeernormen in de parkeernormen nota.

De kencijfers zijn gebaseerd op praktijksituaties, maar geven geen kant-en-klaar antwoord op hoeveel parkeerplaatsen er in een specifieke situatie gerealiseerd dienen te worden (richtlijnen).

De parkeernorm kent geen norm voor de hier geplande groepsaccommodaties.

Wel is een parkeerkencijfer opgenomen voor recreatie-bungalows in het buitengebied. De norm hier is 2,2 parkeerplaatsen per bungalow. Bij 4 bungalows zou dat leiden tot 9 parkeerplaatsen.

Wanneer de groepsaccommodatie vergeleken wordt met een drie sterren hotel in het buitengebied dan is de minimum norm van 6,3 parkeerplaatsen en de maximumnorm van 7,3 parkeerplaatsen per 10 kamers. In het voorliggende plan worden $3 \times 5 + 3 = 18$ kamers mogelijk gemaakt hetgeen ertoe leidt dat het minimum aantal parkeerplaatsen 12 en het maximum aantal parkeerplaatsen 14 bedraagt.

Voor wat betreft de parkeervoorzieningen is in dit bestemmingsplan gerekend met maximaal 5 auto's per groepsvoorziening. Bij 3 groepsvoorzieningen voor 10 personen en een bungalow voor 6 personen leidt dat tot totaal 16 parkeerplaatsen voor de gasten. Deze 16 parkeerplaatsen worden nieuw aangelegd op het westelijke deel van het terrein evenwijdig aan de Eikenlaan. Daarnaast blijft het huidige parkeerterrein met 14 parkeerplaatsen gehandhaafd mede ten behoeve van personeel en



bevoorrading. In totaal zijn dat dan 30 parkeerplaatsen zodat in alle gevallen voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid. Alle parkeerplaatsen liggen op eigen terrein. Om het groene beeld te bevorderen worden de parkeerterreinen ingekapseld groene afschermdende beplanting. In het verkeersbeleidsplan nog de parkeernormennota van de gemeente Heerde zijn relevante gegevens voor de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling aangetroffen. Een stallingsgelegenheid voor 36 fietsen en 11 rolstoelen is in het plan meegenomen.

Conclusie: Het bestaande wegprofiel is voldoende breed voor het te verwachte hoeveelheid verkeer op de Eikenlaan. De 30 parkeerplaatsen op eigen terrein zijn voldoende om te kunnen voorzien in de behoefte aan parkeerplaatsen bij de gewijzigde bestemming.

5.5 Landschaps- en natuurwaarden

Flora en fauna

Met betrekking tot een 'Ruimtelijke Ingreep' volgens de natuurwetgeving, dienen mogelijke effecten te worden getoetst aan de Wet natuurbescherming (Wnb) zoals deze vanaf 1 januari 2017 vigeert.

In het kader van deze bestemmingsplanwijziging is een Quick Scan natuurwetgeving uitgevoerd, om te voorkomen dat in strijd met de geldende natuurwetgeving zal worden gehandeld. Doel van het onderhavige onderzoek is derhalve te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Voor soorten – bescherming is hierbij de Flora – en faunawet van belang.

Het terrein bestaat uit het overgrote deel uit een grasveld met aan de randen watergangen met beplanting er langs. Op het perceel liggen sloten, greppels en een kleine vijver.

GROENTTEAM – Adviescentrum voor Natuurontwikkeling, Landschapsplanning en Groenontwerp heeft in maart 2017 een Quick Scan natuurwetgeving voor het plangebied uitgevoerd. Indien de waterelementen met werkzaamheden worden ontzien kan het planvoornemen zonder nader veldonderzoek worden uitgevoerd, waarvoor deze Quick Scan de bewijslast vormt. Indien toch werkzaamheden aan de poel of significante werkzaamheden aan de slootjes dienen plaats te vinden (zoals vergraven, verleggen of dempen) vergt dat nader onderzoek.

Indien in dat geval soorten als Poelkikker of Heikikker als soorten van de Habitat-richtlijn worden aangetroffen, is de haalbaarheid van die met de waterelementen samenhangende werkzaamheden vrij nihil, behalve wanneer een dwingende reden van groot openbaar belang kan worden aangetoond, waarop de kans in deze context uiterst gering is.

Ter plaatse kunnen in het water amfibieën voor komen. Reden om de poel op te nemen in het inrichtingsplan. Het onderzoek is als bijlage bij dit plan gevoegd.

Conclusie: In de verdere planvorming zal rekening worden gehouden met de aanbevelingen uit de Quick scan natuurwetgeving. De bestaande waterlopen en de oevers worden gehandhaafd. Landschaps- en natuurwaarden vormen geen belemmering voor de realisatie van dit bestemmingsplan.

5.6 Externe veiligheid

Op 28 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden.

Het besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. In het kader van dit bouwplan moet derhalve het Bevi in acht worden genomen.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:



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

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbare minimum beperkt te worden. Daartoe zijn in het Bevi regels gesteld. Bij het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

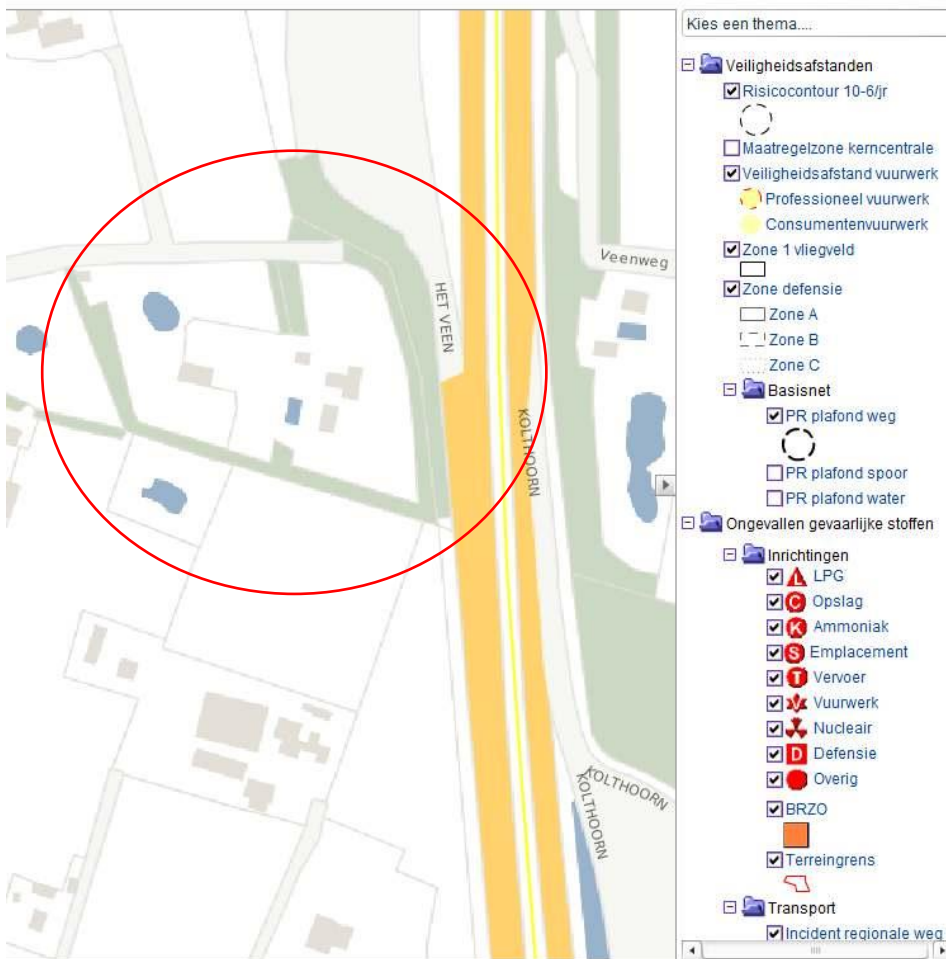
Het plangebied ligt niet binnen de invloedsfeer van risicovolle inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

De routing gevaarlijke stoffen wordt sinds 1 augustus 1996 geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Als verplichte route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen kunnen daarvoor rijks-, provinciale en gemeentewegen worden aangewezen. Op basis van artikel 16 van deze wet is de gemeenteraad bevoegd wegen of weggedeelten aan te wijzen waarvoor een routeplicht geldt. Deze route dient echter aan te sluiten op de route, die in dat kader door het rijk en provincie is vastgesteld. Binnen de plangrenzen komen geen routes gevaarlijke stoffen voor.

Op de volgende pagina is een uittreksel uit de risicokaart van het Inter Provinciaal Overlegorgaan opgenomen. Op deze kaart zijn de bestaande veiligheidsafstanden en zones weergegeven en locaties van inrichtingen die een gevaar vormen voor de omgeving opgenomen.

In de omgeving van het plangebied liggen geen activiteiten met gevaarlijke stoffen.



Conclusie: Aan het aspect externe veiligheid hoeft dan ook geen verdere aandacht worden besteed.

5.7. Algehele conclusie

Op grond van de onderzoeksresultaten zoals opgenomen in de hoofdstuk is het plan ruimtelijk uitvoerbaar.



6 Juridische planopzet

De regels vormen samen met de verbeelding het juridisch deel van het bestemmingsplan. Zowel verbeelding als regels voldoen aan de geldende landelijke standaarden voor de uitwisseling en vergelijkbaarheid van digitale bestemmingsplannen (IMRO2012 en SVBP2012). Door toepassing van genoemde standaarden is het bestemmingsplan met toelichting en bijlagen in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het plangebied ligt binnen de oorspronkelijke grenzen van het analoge bestemmingsplan Groene woongebieden vastgesteld 2009-07-13. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het meer recente digitale bestemmingsplan Buitengebied West vastgesteld 2012-04-16.

De juridische bestemmingsregeling is voor een belangrijk deel afgestemd op de meer recente bestemmingsregeling voor het digitale bestemmingsplan Buitengebied West waarbij evenwel een grotere gedetailleerdheid in de regeling is opgenomen zoals die aanwezig was in het bestemmingsplan Groene woongebieden.

In het plan zijn 3 bestemmingen opgenomen te weten "Bos", "Recreatie – Verblijfsrecreatie" en "Waarde – Middelhoge archeologische verwachting".

Het grootste gedeelte van het plangebied heeft de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie". De bestemmingsregeling maakt mogelijk om naast de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak 4 vakantieappartementen met bijbehorende bijgebouwen te realiseren waarbij de maximale oppervlakte per vakantieappartement 175 m² bedraagt.

De maximale goot- en bouwhoogte van de vakantieappartementen, seminaraccommodatie en de bijgebouwen zijn respectievelijk 4,5 meter en 8 meter. Deze hoogtes komen overeen met de bouw mogelijkheden uit het eerdere bestemmingsplan Groene woongebieden.

Door het vastleggen in de regels van een maximum bebouwingspercentage van 30% wordt voorzien in een beduidende reductie aan bouw mogelijkheden ten opzichte van de voorgaande bestemming van kwekerij.

De plaats van de bestaande bedrijfswoning is vastgelegd met de aanduiding "bedrijfswoning" overeenkomstig de huidige locatie uit het bestemmingsplan Groene woongebieden.

In het plan zijn regels opgenomen om te voorzien in een verantwoorde landschappelijke inpassing overeenkomstig een als bijlage bijgevoegd inrichtingsplan.

Aan driezijde van het plangebied is de bestemming "Bos" opgenomen ten behoeve van een groene inpassing van het verblijfsrecreatieterrein. Bovendien wordt de landschappelijke inpassing van de SED watergang versterkt en beter gewaarborgd. De bestemmingsregeling sluit aan op de regeling uit het bestemmingsplan Groene woongebieden waar voor de Zuidelijke Heerdebeek ook deze bestemming was opgenomen.

Over het gehele plangebied is de dubbelbestemming "Waarde – Middelhoge archeologische verwachting" opgenomen. De bestemming is gebaseerd op de archeologische verwachtingswaarde uit de Archeologische beleidskaart vastgesteld door de raad op 12 maart 2012. De bestemmingsregeling is gelijklopend aan de bestemmingsregeling, die was opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied West.



7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid/haalbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Alle kosten die verband houden met dit initiatief komen voor rekening van initiatiefnemer. Voor de exploitatie en het gebruik wordt uitgegaan van lang weekend en midweek arrangementen. Daarnaast zijn het aanbieden van bed en breakfast en het houden van kleinschalige seminars uitgangspunt.

Een rapport betreffende economische uitvoerbaarheid is aan het gemeentebestuur voor gelegd.

7.2 Planschade

Met betrekking tot het verhaal van de kosten van de bestemmingsplanprocedure en de uitvoering van het bestemmingsplan, zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten. Eventuele planschadekosten zullen worden verhaald op initiatiefnemer. Het verhaal van kosten is hiermee "anderszins verzekerd", zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan heeft initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing op laten stellen welke is voorgelegd aan de gemeente en de buurt. De raadscommissie kon zich vinden in het initiatief. Na behandeling in de raadscommissie Ruimte zijn het bouwplan, terreininrichting en de ruimtelijke onderbouwing op 5 oktober 2017 in het gebouw Welgelegen in Heerde gepresenteerd aan ca 30 omwonenden en andere belangstellenden. De opmerkingen hebben geleid tot aanpassingen die verwerkt zijn in de nu voorliggende toelichting. Bijzondere aandacht is in de verkeersparagraaf geschonken aan de verkeersintensiteiten ten gevolge van het bouwinitiatief. Bovendien is nader onderzocht of het wegprofiel toereikend is voor de hoeveelheid verkeer dat gebruik maakt van de aangrenzende weg. In de anterieure overeenkomst, die gesloten is tussen initiatiefnemer en de gemeente, zijn maatregelen vastgelegd om een verantwoorde realisering van het plan mogelijk te maken.

Gouda, augustus 2018

Ir J.C. Schalkwijk,

Stedebouwkundig Adviseur

melen