

Buro Hoogstraat
Kerkplein 5
8121 BM Olst
T 0570 563083
F 0570 564958

Toelichting bestemmingsplan “Buitengebied West, Mussenkampseweg 32”

Planstatus: ontwerp
Datum: 5 juni 2012
IMRO code: NL.IMRO.0246.865BUWBPMUSSENKW32-on01

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Korte karakteristiek van het plan	4
1.3	Ligging	4
1.4	Opzet van de toelichting	6
2	Beleid	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Europees beleid	7
2.3	Rijksbeleid	7
2.4	Provinciaal beleid	7
2.5	Gemeentelijk beleid	14
3	Milieutechnische informatie	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Geluid	19
3.3	Luchtkwaliteit	20
3.4	Water	21
3.5	Bodem	24
3.6	Archeologie	24
3.7	Flora en fauna	24
3.8	Externe veiligheid	27
3.9	Milieuzonering	27
3.10	Conclusie	27
4	Bestaande situatie	28
4.1	Inleiding	28
4.2	Cultuurhistorische waarde - bebouwing	28
4.3	Cultuurhistorische waarde - landschap	34
5	Nieuwe situatie	39
5.1	Inleiding	39
5.2	Stedenbouwkundig	39
5.3	Landschappelijk	39
5.4	Verkeerskundig	40
5.5	Planologisch	40
5.6	Compensatie	41
6	Economische uitvoerbaarheid	43
6.1	Inleiding	43
6.2	Exploitatie	43
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.1	Inleiding	44
7.2	Ambtelijk vooroverleg	44
7.3	Verslag van de terinzagelegging	44
8	Toelichting op de regels	45
8.1	Inleiding	45
8.2	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	45
8.3	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	45
8.4	Hoofdstuk 3 Algemene regels	46
8.5	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	47
8.6	Handhaving	47

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De organisatie 'Jeugd Met Een Opdracht' (in het vervolg JMEO) is gevestigd op het complex Heidebeek aan de Mussenkampseweg 32 en in de 's Heerenhof aan de Zwarteweg 8-10 te Heerde. Het complex Heidebeek is het grote landelijke opleidings- en trainingscentrum van de (internationale) organisatie en 's Heerenhof is een daarbij behorende, vrij toegankelijke gemeenschapszaal waar kerkdiensten en andere kerkelijk georiënteerde activiteiten plaatsvinden.



Bord bij de entree van locatie Heidebeek aan de Mussenkampseweg 32



Een deel van de bebouwing op de locatie 's Heerenhof, Zwarteweg 10

Vanwege ruimtegebrek op de Heidebeek zijn twee externe locaties ('Licht in het Duister', Duisterestraat 1 en 'Epehuis', Beekstraat 2 beiden te Epe) middels een huurovereenkomst in gebruik

genomen. Beide panden zijn behoorlijk gedateerd en daardoor voldoen ze niet meer aan de eisen van deze tijd. De meeste woonruimten zijn erg klein en de technische installaties zijn oud. Door de oudheid van gebouwen en installaties gaat er veel energie verloren, waardoor de exploitatielasten hoog zijn. Daarnaast levert het gebruik van deze dislocaties levert ook (beperkte) logistieke problemen op van en naar Epe.

Om voorgaande redenen wordt het gebruik van deze twee dislocaties opgezegd en worden alternatieven ontwikkeld op Heidebeek, zoals beschreven in het 'Masterplan JMEO'.

Het plangebied van Heidebeek valt geheel binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Bos- en Natuurgebied' en kent de bestemmingen 'Gastinrichting 1', 'Agrarische doeleinden, klasse A' en 'Natuurgebied'. Voor het plangebied van 's Heerenhof vigeert het bestemmingsplan 'Agrarisch gebied' met de bestemmingen 'Bijzondere doeleinden' en 'Houtopstanden'.

Het 'Masterplan JMEO' vervaardigd door Korfker Architecten voorziet op locatie Heidebeek in bebouwing buiten de bestemming 'Gastinrichting 1' en meer dan is toegestaan en voldoet daarom in het geheel niet aan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat ook geen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden om het betreffende verzoek mogelijk te maken.

Eventuele medewerking kan alleen worden verleend middels een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan. Bij de overweging om het bestemmingsplan te herzien dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Korte karakteristiek van het plan

Heidebeek

Het 'Masterplan JMEO' voorziet het vergroten van het complex om het gebruik van de op te zeggen externe locaties en de te verwachten groei op te kunnen vangen. De vergroting betreft het aantal woningen, kamers, les- en ontmoetingsruimten, kantoren en parkeerplaatsen. Daarvoor is door Korfker Architecten een Structuurvisie ontwikkeld, met daarbij een programma van eisen.

Het 'Masterplan JMEO' voorziet in een bebouwd oppervlak van 12.702 m². Dit betekent een vermeerdering van 10.000 m² ten opzichte van de bestaande bebouwing ofwel van 360%. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 87.280 m². Dit betekent dat er sprake zal zijn van een bebouwingspercentage van ca. 14,5% van het geheel.

Een groot deel van de bebouwing wordt ingenomen door woningen, appartementen, studio's en kamers. Deze woonruimten worden ten beschikking gesteld aan de vrijwilligers en gasten. In het totaal komen er 146 verblijfseenheden op het terrein die variëren in gebruikstermijn. De woningen worden langdurig ter beschikking gesteld aan personeel met gezinnen, appartementen en studio's aan alleenstaanden en kamers aan studenten.

's Heerenhof

Voor deze locatie bestaan geen concrete plannen anders dan het legaliseren van de bestaande situatie. Het perceel heeft een oppervlakte van 9.670 m². Er staat nu 983 m². Dit betekent dat er sprake zal zijn van een bebouwingspercentage van ±10% van het geheel. De bebouwing staat voor een klein deel buiten het bestemmingsvlak op de parkeerplaats van de (voormalige) kerk. De parkeerplaats ligt binnen de bestemming 'Houtopstanden' waarin parkeren is toegestaan.

1.3 Ligging

Het plangebied is gelegen op de oostflank van het Veluwemassief op de overgang van natuur naar landbouwgebied en op de gemeentegrens met de gemeente Epe.

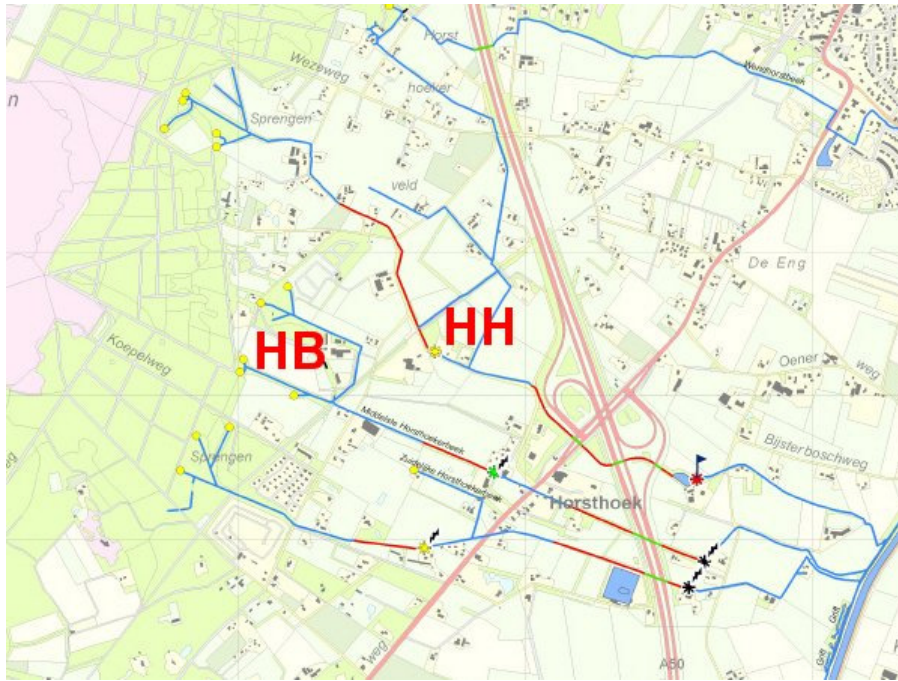


Uitsnede van de topografische kaart, met globale aanduiding van de locaties Heidebeek (= HB) en 's Heerenhof (= HH)



Luchtfoto van het plangebied: links ligt Heidebeek, rechts ligt 's Heerenhof. Bron: risicokaart Gelderland

Het complex Heidebeek bestaat uit een groep gevarieerde bebouwing in een setting van bos, grasland en akkerland van in totaal 87.280 m². De bebouwde oppervlakte bedraagt 2.756 m². Het complex 's Heerenhof bestaat uit een woning met bijgebouwen, een kerk- / gemeenschapsgebouw, een jeugdgebouw, een schuur en een bedrijfsunit; bij elkaar 983 m². Het perceel bestaat voor ongeveer de helft uit bos.



Horsthoeker beken, met globale aanduiding van de locaties Heidebeek (= HB) en 's Heerenhof (= HH). Bron: provincie Gelderland, historische beken en sprengen

Het terrein Heidebeek wordt aan noord-, oost- en zuidzijde begrensd door twee sprengen. Een derde spreng ontspringt midden op het terrein en is deels gedempt. De drie sprengen komen in de zuidoosthoek van het terrein samen en gaan dan in oostelijke richting als één verder. Bij het terrein 's Heerenhof ligt een opgeleide beek die de watermolen Bovenste Papiermolen van water voorzagt. De beken stromen uiteindelijk allen uit in het Grifkanaal dat loopt van Apeldoorn naar Hattem.

1.4 Opzet van de toelichting

In de eerste hoofdstukken van deze toelichting komt alle beschikbare informatie over het plangebied aan bod. Zo wordt in het tweede hoofdstuk het relevante beleid en in het derde hoofdstuk de milieutechnische informatie besproken. In het vierde en vijfde hoofdstuk komen respectievelijk de bestaande en de toekomstige situatie van het plangebied aan bod. De bestaande situatie wordt beschreven aan de hand van het landschap en de bebouwing. De toelichting wordt afgesloten met twee hoofdstukken over de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en een toelichting op de regels van het bestemmingsplan.

2 Beleid

2.1 Inleiding

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient een gemeente rekening te houden met het door hogere overheden uitgestippelde beleid. In dit hoofdstuk wordt daarom allereerst ingegaan op het vigerende ruimtelijk beleid. Ook komt het ruimtelijk beleid van de gemeente zelf aan de orde.

2.2 Europees beleid

De Nederlandse ruimtelijke ordening wordt door een aantal Europese richtlijnen beïnvloed. Hieronder worden kort een aantal relevante richtlijnen besproken.

2.2.1 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Monumentenwet 1988.

2.2.2 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet. In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. Deze zijn opgenomen in de Flora- en faunawet. In en rond Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In hoofdstuk 3.7 'Flora en fauna' wordt besproken in hoeverre een bestemmingswijziging de aanwezige natuurwaarden raakt.

2.2.3 Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving.

2.3 Rijksbeleid

Het rijk mengt zich niet in kwesties op lokaal niveau, maar stuurt op hoofdlijnen. Het rijk stelt alleen nog maar beperkingen als een nationaal belang in het geding is. De verantwoordelijkheid voor de inrichting van het ruimtelijk gebied wordt neergelegd bij de decentrale overheden. Er gelden geen rode contouren meer en provincies en gemeenten mogen zelf bepalen, met inachtneming van bepaalde hoofdregels, waar ze bouwen. Het betreffende plan heeft geen consequenties voor rijksbelangen.

2.4 Provinciaal beleid

2.4.1 Streekplan

Op 29 juni 2005 is het Streekplan Gelderland 2005 door Provinciale Staten vastgesteld. In het vastgestelde streekplan ligt de locatie Heidebeek in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en het 'Multifunctioneel platteland' en in dat laatste ligt ook de locatie 's Heerenhof.

Door de aanpassing van de EHS in 2009 is het overgrote deel van het 'Multifunctioneel platteland' op de locatie Heidebeek komen te vervallen.



Heidebeek en de EHS vastgesteld door PS juli 2009. Bron: provincie Gelderland



Heidebeek en 's Heerenhof volgens de 'Beleidskaart ruimtelijke structuur'. Bron: provincie Gelderland

In het Streekplan wordt gesteld:
de EHS is sterk ruimtelijk structurerend en bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit op provinciaal niveau. Ze maakt daarom onderdeel uit van het groenblauwe raamwerk. Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken.

Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de “nee, tenzij”-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied significant worden aangetast, moet het bevoegde gezag erop toezien dat hiernaar door de initiatiefnemer onderzoek wordt verricht. Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken, zal de provincie de te beschermen en te behouden wezenlijke kenmerken en waarden per gebied specificeren. De te beschermen en te behouden wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS zullen in 2005/2006 als streekplanuitwerking worden vastgesteld (zie paragraaf 4.4: streekplanuitwerking Provinciale kernkwaliteiten en omgevingscondities). In deze streekplanuitwerking zullen de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken worden weergegeven, die een rol spelen bij ruimtelijke afwegingen in het groenblauwe raamwerk en de waardevolle landschappen ter bepaling van mitigatie, compensatie, saldering en kwalitatieve verbetering. Bestemmingsplanwijzigingen die leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS-natuur kunnen door GS alleen worden goedgekeurd als – naast het ontbreken van reële alternatieven en de aanwezigheid van redenen van groot openbaar belang – aantoonbaar in hetzelfde bestemmingsplan voorzieningen worden getroffen waarmee de schade zoveel mogelijk wordt beperkt door *mitigerende maatregelen*. *Compensatie van de resterende schade* dient plaats te vinden in hetzelfde bestemmingsplan of in gekoppelde bestemmingsplannen.

Masterplan JMEO

Het 'Masterplan JMEO' voor de locatie Heidebeek heeft consequenties voor provinciale belangen, maar is lokaal van aard. Het plangebied is gelegen binnen de aangewezen Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De in geding zijnde provinciale belangen zijn gelegen in het *realiseren* en *beschermen* van de EHS.

- **Realiseren** Het 'Masterplan JMEO' Heidebeek grijpt enerzijds in, in de aangewezen, maar nog niet gerealiseerde EHS, maar geeft anderzijds daar ook invulling aan. Het is belangrijk hier de juiste afwegingen te maken, waarbij de realiseringstermijn van de EHS (vrijwillige realisatie voor 2018) afgewogen moet worden tegen het te behalen resultaat.
- **Beschermen** Een klein deel van het bestaande bos-/natuurgebied wordt aangetast en dat is in strijd met de bescherming. Daar tegenover staat dat het plan de centrale beek weer hersteld wordt.

Motie ChristenUnie, CDA en PvdA

Tijdens de vergadering van Provinciale Staten betreffende de aanpassing van de Begrenzing EHS is een motie aangenomen die het college van Gedeputeerde Staten verzoekt: "Na uitwerking van de plannen van 'Jeugd Met Een Opdracht' en vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan de begrenzing van de EHS om ecologische redenen aan de nieuwe situatie aan te passen."

Deze motie geeft ruimte om op lokaal niveau van de EHS af te wijken. Uiteraard is dit geen vrijbrief, maar biedt wel ruimte voor aanpassing van de EHS. In het 'Masterplan JMEO' wordt daar op bescheiden en gepaste wijze gebruik van gemaakt.

's Heerenhof

Het plan 's Heerenhof heeft geen directe consequentie voor provinciale belangen.

2.4.2 Ruimtelijke verordening

De Ruimtelijke Verordening Gelderland (vastgesteld door de Provinciale Staten op 15 december 2010) stelt in Hoofdstuk 15, artikel 19 ten aanzien van de EHS het volgende:

19.1

In een bestemmingsplan worden in een gebied gelegen binnen de EHS geen bestemmingen toegestaan waardoor de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied, zoals aangegeven in de streekplanuitwerking "Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur" en het Waterplan Gelderland 2010 - 2015, welke zijn opgenomen als bijlage 4 en bijlage 10 bij deze verordening, significant worden aangetast. De geometrische plaatsbepaling van deze gebieden is vervat in het GML-bestand NL.IMRO.9925.PV00003-0003 en is verbeeld op de bij deze verordening behorende kaart EHS.

19.2.1

In afwijking van 19.1 kan een bestemmingsplan activiteiten, die mede tot doel hebben de kwaliteit van de EHS te verbeteren, mogelijk maken, voor zover door die activiteiten, blijkens een in provinciale of (inter)gemeentelijke structuurvisie vastgelegde integrale gebiedsvisie in onderlinge samenhang of in samenhang met activiteiten in een ander bestemmingsplan:

- a. de kwaliteit van de EHS verbetert, waarbij de oppervlakte van de EHS gelijk blijft of toeneemt; of
- b. het areaal van de EHS wordt vergroot, ter compensatie van het gebied dat door de activiteiten verloren is gegaan, indien daarmee een beter functionerende EHS ontstaat.

19.2.2

Het bestemmingsplan als bedoeld in 19.2.1 bevat in de toelichting een verantwoording van de aard, wijze en tijdstip van realisatie van de kwaliteits- of kwantiteitswinst.

19.3 Ontheffing Natuur

Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 19.1 voor bestemmingen in EHS-gebied met de functie "Natuur", indien er geen reële alternatieven zijn, er sprake is van redenen van groot openbaar belang, de negatieve effecten door mitigatie zoveel mogelijk worden beperkt en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt een verantwoording opgenomen omtrent de aard van de mitigerende of compenserende maatregelen, de begrenzing van het compensatiegebied en de wijze waarop de compensatie is verzekerd.

2.4.3 Saldobenadering EHS

In het afwegingskader voor de EHS worden plannen afzonderlijk beoordeeld. Om een meer ontwikkelingsgerichte aanpak te bevorderen kan hiervan worden afgeweken door op gebiedsniveau een "nee, tenzij"-afweging te maken. Dit kan wanneer een aantal plannen of projecten in één ruimtelijk plan wordt ingediend, gericht op de per saldo verbetering van de kwaliteit en/of kwantiteit van de EHS op gebiedsniveau. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als in combinatie met andere ruimtelijke ingrepen tevens een fysieke barrière in de EHS wordt opgeheven. Door middel van de saldobenadering kan een meer aaneengesloten EHS worden verkregen of kunnen EHS-gebieden beter met elkaar worden verbonden. Door ruimtelijke ingrepen op gebiedsniveau met elkaar in verband te brengen, kunnen functies of activiteiten elders in de EHS of daarbuiten betere ontwikkelingsmogelijkheden krijgen.

Deze benadering is alleen toepasbaar als:

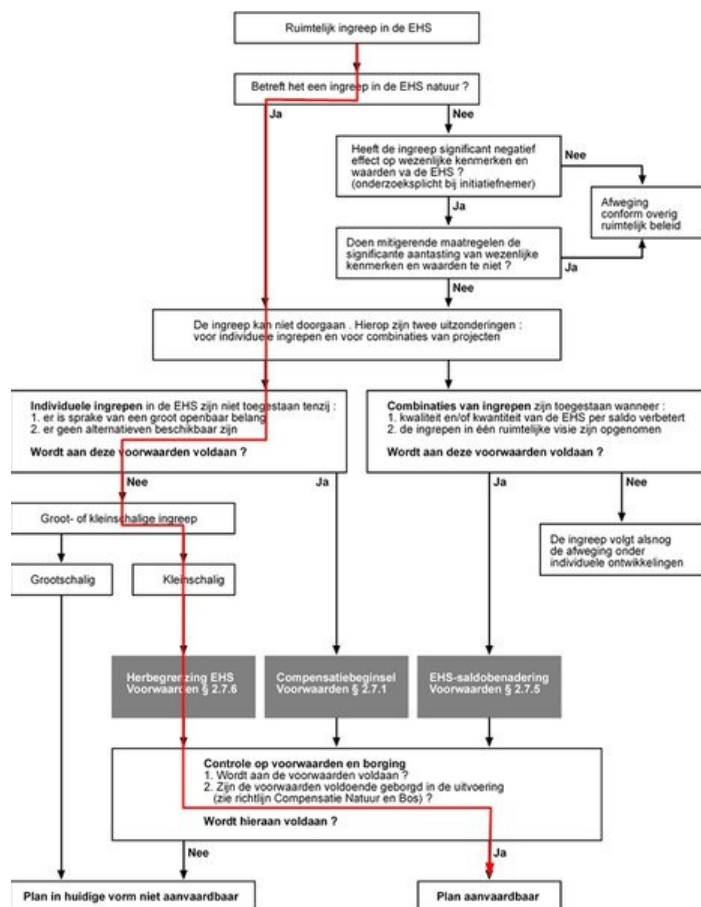
1. De combinatie van bestemmingswijzigingen binnen één ruimtelijke visie wordt gepresenteerd;
2. Er een onderlinge samenhang bestaat tussen de betreffende plannen;
3. In de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording van de aard, de wijze en het tijdstip van realisatie van de kwaliteits- of kwantiteitswinst wordt opgenomen.

Let wel: bij het toepassen van de saldobenadering gaat het om projecten die niet van groot openbaar belang zijn. Daarom ligt er een grote verantwoordelijkheid bij de initiatiefnemer om substantiële winst in oppervlakte, kwaliteit en samenhang van de EHS te realiseren. Bij compensatie gaat het om projecten van zwaarwegend maatschappelijk belang. Daar moet in principe de compensatie plaatsvinden inclusief de kwaliteitstoeslag volgens het daarvoor geldende principe.

Zowel bij de toepassing van het compensatiebeginsel als bij de saldobenadering geldt dat aantoonbaar in hetzelfde bestemmingsplan voorzieningen worden getroffen waarmee de schade zoveel mogelijk wordt beperkt door mitigerende maatregelen. Compensatie van de resterende schade dient plaats te vinden in hetzelfde bestemmingsplan of in gekoppelde bestemmingsplannen; mitigatie en compensatie maken deel uit van het plan, de eventuele daarmee samenhangende meerkosten van de activiteit dienen in het plan te zijn verdisconteerd (veroorzakersbeginsel). Het besluit over de compensatie is daarmee gekoppeld aan het te nemen besluit over de ingreep. Indien over de compensatie in een ander kader wordt besloten dan over de ingreep kan eerst met de uitvoering worden begonnen nadat ten minste het compensatiebesluit onherroepelijk is geworden.

2.4.4 Afwegingsschema Ruimtelijke ingreep in de EHS

In het kader van de ruimtelijke procedure moet het afwegingsschema Ruimtelijke ingreep in de EHS doorlopen worden.



Afwegingsschema

Uit de planbeoordeling blijkt dat er met voldoende compensatie een mogelijkheid ligt om het plan inpasbaar binnen het EHS-beleid te maken.

2.4.5 Compensatieregeling

2.7.10 Natuur- en boscompensatie

Als er sprake is van compensatie dient te worden gecompenseerd op een locatie die in beeld komt in provinciale of lokale groenplannen, zoals het Natuurbeheerplan of een landschapsontwikkelingsplan. We achten hiervoor onder meer ecologische verbindingszones geschikt. De compensatie vindt plaats binnen de gemeente of een aangrenzende gemeente en is 100, 133 of 166% van het onttrokken perceel groot, afhankelijk van de ontwikkeltijd van de natuur. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het vastleggen van natuur- en bosverlies en de natuur- en boscompensatie in het bestemmingsplan en privaatrechtelijke overeenkomsten. Gemeenten dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan natuur- en boscompensatie te hebben geregeld. Dit kan in hetzelfde of een ander gelijktijdig vastgesteld bestemmingsplan plaatsvinden. Wanneer fysieke compensatie redelijkerwijs niet of maar gedeeltelijk mogelijk is en/of leidt tot onaanvaardbare procedurele vertragingen, kan gedeeltelijke of gehele financiële compensatie plaatsvinden. Bij financiële compensatie staat de gemeente garant voor de fysieke compensatie op termijn.

Op andere plaatsen waar het provinciaal beleid voor de EHS wordt verwoord (o.a. de Streekplanuitwerking EHS) wordt gesproken over 'maatschappelijk belang'. Dit is een ruimer begrip dan 'openbaar belang'.

De Streekplanuitwerking voor de EHS geeft het volgende afwegingskader weer: Gedeputeerde Staten beschouwen een ruimtelijke ingreep waarvoor een bestemmingsplan moet worden aangepast als een

significante aantasting van kernkwaliteiten en omgevingscondities wanneer deze kan leiden tot de volgende effecten:

- Een vermindering van areaal en kwaliteit van bestaande natuur-, bos- en landschapselementen en gebieden die zijn aangewezen voor nieuwe natuur en agrarische natuur.
- Een vermindering van de uitwisselingsmogelijkheden voor planten en dieren in verbindingzones en tussen de verschillende leefgebieden in de overige delen van de EHS. In het bijzonder de vrije verplaatsing van herten en wilde zwijnen binnen het gehele bos- en natuurgebied van de Veluwe. Een vermindering van de kwaliteit van het leefgebied van alle soorten waarvoor conform de Flora en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing vereist is en als zodanig worden genoemd in de AmvB Vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora en Faunawet.
- Een vermindering van het areaal van de grote natuurlijke eenheden (aaneengeslotenheid).
- Een belemmering voor het verloop van natuurlijke processen in de grote eenheden. • Een verstoring van de natuurlijke morfologie, waterkwaliteit, watervoering en verbondenheid met het landschap van HEN-wateren.
- Een verandering van de grond- en oppervlaktewater-omstandigheden (kwaliteit en kwantiteit) die de voor de natuurdoeltypen gewenste grond- en oppervlaktewater situatie (verder) aantast.
- Een verhoging van de niet gebiedseigen geluidsbelasting in stiltebeleidsgebieden en stiltegebieden (in geval de norm van 40 decibel wordt overschreden). Gedeputeerde Staten maken op bovenstaande een uitzondering voor ondergeschikte uitbreidingen van bestaande functies wanneer deze uitbreidingen een gering effect hebben op bovenstaande kernkwaliteiten en omgevingscondities. In het kader van het vooroverleg van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 is ten aanzien van deze locatie geen opmerkingen geplaatst ten aanzien van de EHS.

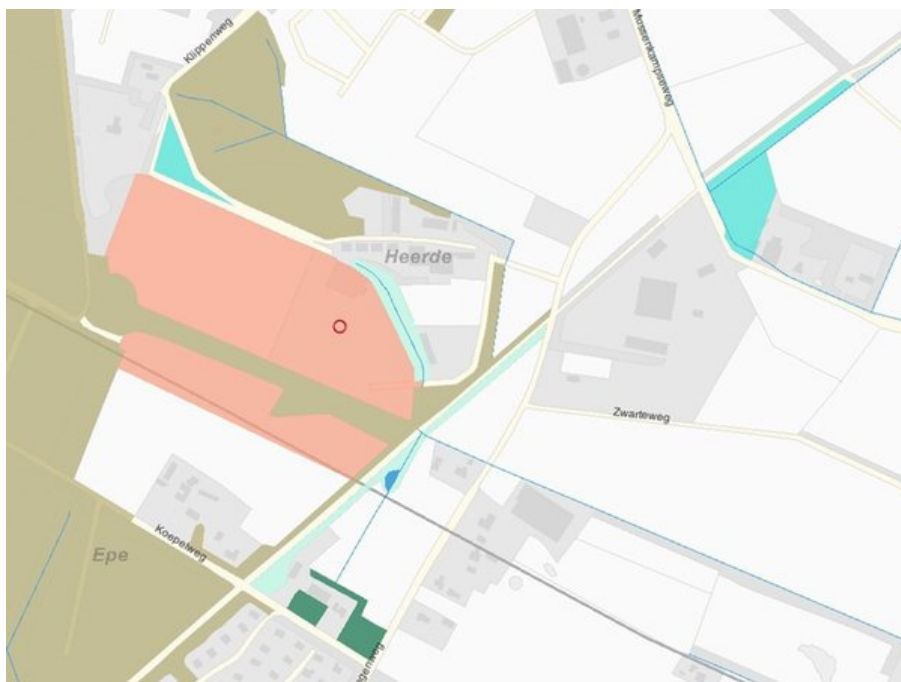
Gedeputeerde Staten maken op bovenstaande een uitzondering voor ondergeschikte uitbreidingen van bestaande functies wanneer deze uitbreidingen een gering effect hebben op bovenstaande kernkwaliteiten en omgevingscondities.

In het kader van het vooroverleg van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 is ten aanzien van deze locatie geen opmerkingen geplaatst ten aanzien van de EHS.

Bron: Streekplan hoofdstuk 2.7.10. Natuur –en boscompensatie

2.4.6 Ontwerp Natuurbeheerplan 2011

Hieronder is het ontwerp van het Natuurbeleidsplan 2011 weergegeven. Ondanks dat dit nog niet is vastgesteld, geeft het wel de intenties van de provincie voor het natuurbeheer weer.



Ontwerp Natuurbeheerplan Gelderland 2011. Bron: provincie Gelderland

Voor de roze gebieden geldt (1.1 Algemene beschrijving):

Gronden met een intensief agrarisch verleden die een natuurbestemming krijgen, hebben meestal niet van de ene op de andere dag natuurwaarden. Hiervoor is eerst een omvormingsbeheer (verschraling) nodig of inrichting, zoals het afvoeren van de voedselrijke bouwvoor of bosaanplant. Dit kan vaak niet meteen. Vaak is er wel al aangepast beheer nodig. Om deze gronden met een natuurbestemming toch op de kaart te kunnen zetten is er het beheertype 'nog om te vormen naar natuur'. Hiermee is voor het beheer en beleid inzichtelijk waar en hoeveel natuur nog omgevormd of ingericht moet worden.

2.4.7 Wateren van ecologische waarde

Een aantal wateren in Gelderland heeft een zeer hoge ecologische waarde. Het provinciale beleid is gericht op bescherming van deze wateren.

In het beleid worden twee typen ecologisch belangrijk water onderscheiden:

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

Planologische bescherming

In een aantal gebieden is het essentieel dat de ecologisch waardevolle wateren (met name HEN-wateren) ruimtelijk met elkaar verbonden zijn. Dit geldt bijvoorbeeld voor de Havikerwaard, de beken bij Winterswijk en Lichtenvoorde, de Veluwe en Beek-Ubbergen. Hier moet de samenhang tussen landschap, grondgebruik en de wateren gewaarborgd blijven. Verstedelijking, verblijfs- en/of intensieve dagrecreatie mogen die samenhang niet doorsnijden.

Bestemmingsplannen

Een van de speerpunten van het Waterplan is dat HEN-wateren vanaf 2008 zijn vastgelegd in bestemmingsplannen. Bescherming tegen watervervuiling in bestemmingsplannen is vermoedelijk niet meer nodig, omdat er al op een andere manier tegen vervuiling wordt beschermd. De bescherming tegen 'rode ontwikkelingen', bijvoorbeeld gebouwen, blijft wel nodig.

2.4.8 Beschermingszone HEN-wateren

In het WHP3 (waterhuishoudingsplan) was de functie 'beschermingszone HEN-wateren' opgenomen. Deze beschermingszones blijken niet effectief voor het beperken van de effecten van mest.

Daarbij is in de planperiode van WHP3 het 'Lozingenbesluit Open Teelt en Veehouderij' van kracht geworden. Naar verwachting biedt dit in de praktijk voldoende bescherming tegen gewasbeschermingsmiddelen. Voor nutriënten volgt de provincie het generieke beleid voor mest. In een aantal gevallen worden innovatieve nutriënten-pilots uitgevoerd. Met de herbegrenzing van de EHS vallen de HEN-wateren volledig binnen de EHS.

Om deze redenen is in het kader van de Streekplanuitwerking 'Herbegrenzing EHS' besloten deze beschermingszones te laten vervallen. Van de gemeenten wordt wel gevraagd in het bestemmingsplan uit werken hoe in vulling te geven aan het 'nee, tenzij-principe' voor de HEN-wateren. 'Nee, tenzij' wil zeggen dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Bron: Waterplan Gelderland 2010-2015 blz. 85

2.4.9 Conclusie

Eenzijds is de ontwikkeling Heidebeek strijdig met het vastgestelde provinciale beleid, maar de daarbij aangenomen motie biedt ruimte om hiervan af te wijken. Anderzijds biedt de ontwikkeling Heidebeek mogelijkheden tot vrijwillige realisatie en compensatie van de EHS en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Op basis van de Ruimtelijke verordening is geen ontheffing noodzakelijk, omdat voldoende wordt gecompenseerd (uitspraak provincie Gelderland, datum: 29 maart 2011).

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Vigerend bestemmingsplannen

Heidebeek (87.280 m²)

Het plangebied van Heidebeek valt geheel binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Bos- en Natuurgebied' en heeft hierin de bestemmingen 'Gastinrichting 1', 'Agrarische doeleinden, klasse A' en 'Natuurgebied'.

Op de plankaart komen drie bestemmingen voor:

- de voor 'Gastinrichting 1' aangewezen grond is bestemd voor inrichtingen voor het bieden van overnachtings- en vergadergelegenheid, annex horecabedrijf met de daarbij behorende gebouwen, één dienstwoning, etc. (artikel 2.11). Hier mag 30% van 1,25 ha (3.750 m²) bebouwd worden.
- de voor 'Agrarische doeleinden, klasse A' aangewezen grond is bestemd voor veehouderij, akkerbouw en tuinbouw, zulks met behoud van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschappelijke waarden en natuurwetenschappelijke waarden (artikel 2.13). Binnen het agrarisch bouwperceel (3.500 m²) is bedrijfsbebouwing toegestaan.
- de voor 'Natuurgebied' aangewezen grond is bestemd voor het behoud of herstel van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen natuurwetenschappelijke, landschappelijke of cultuur-historische waarden, waaronder begrepen sprengenkoppen en sprengen (artikel 2.31).



Uitsnede van het bestemmingsplan Bos- en Natuurgebied voor locatie Heidebeek

In het bestemmingsplan 'Bos- en Natuurgebied' is:

- <25% (<2,10 ha) bestemd tot 'Natuurdoeleinden'
- ±50% (±4,30 ha) bestemd tot 'Agrarische doeleinden, klasse A'
- ±25% (±2,30 ha) bestemd tot 'Gastinrichting 1'

In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2007 was van de locatie Heidebeek:

- ±50% (±4,40 ha) bestemd tot 'Agrarisch'
- ±26% (±2,30 ha) bestemd tot 'Maatschappelijk'
- ±23% (±2,00 ha) bestemd tot 'Natuur'
- <1% (±0,01 ha) bestemd tot 'Wonen'

Dit bestemmingsplan wordt aangepast aan de sinds 2008 geldende (digitale) vereisten en geheel opnieuw in procedure gebracht, waarin rekening is gehouden met de ingediende zienswijzen op het plan uit 2007.

In het kader van het vooroverleg zijn t.a.v. het Buitengebied 2007 voor deze locatie geen opmerkingen geplaatst door de provincie.

De bestaande natuur, gelegen binnen de EHS en voorzover niet gelegen binnen de bestemming 'Natuur' zal daarin middels een aanlegvergunningenstelsel in zijn algemeenheid worden beschermd, ongeacht de bestemming. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' mag 2.600 m² worden gebouwd/aanwezig mag zijn.

In de voorgestane partiële herziening voor JMEO zal van de locatie Heidebeek:

- ±43% (<3,60 ha) bestemd tot 'Maatschappelijk',
- ±57% (±5,10 ha) bestemd tot 'Natuur'.

's Heerenhof (9.670 m²)

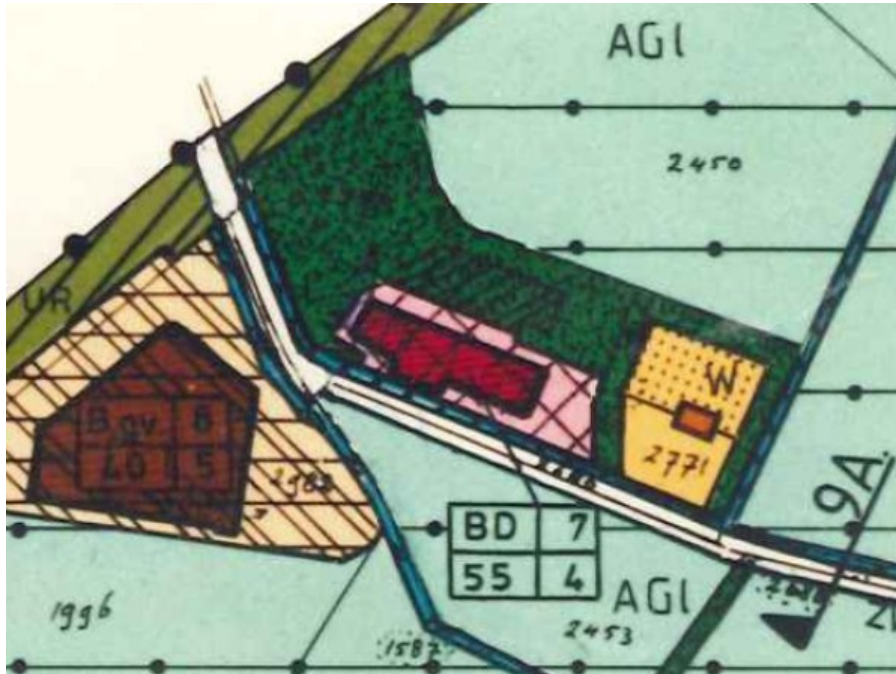
Het plangebied van 's Heerenhof valt geheel binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan "Agrarisch gebied" en heeft hierin de bestemmingen "Bijzondere doeleinden" en "Houtopstanden".

Op de plankaart komen twee bestemmingen voor:

- 'Bijzondere doeleinden' aangewezen grond is bestemd voor bijzondere doeleinden, waaronder in ieder geval begrepen doeleinden van onderwijs, opvoeding, religie, verenigingsleven, openbare dienstverlening, volksgezondheid en sociale- en/of culturele

dienstverlening. Hier mag 55% van het bestemmingsvlak bebouwd worden. De bestemde oppervlakte is 2.800 m². Dit betekent dat er $0,55 \times 2.800 = 1.540$ m² bebouwd mag worden. Het bouwvlak is echter maar 1.450 m² groot, hetgeen betekent dat het voor 100% bebouwd mag worden. Er is dus nog 452 m² bouwruimte.

- 'Houtopstanden' aangewezen grond is bestemd voor bos, struikgewas, houtwal of hakhout zulks met het oog op de aldaar voorkomende landschappelijke waarden.



Uitsnede van het bestemmingsplan Bos- en Natuurgebied voor locatie 's Heerenhof

In het bestemmingsplan "Bos- en Natuurgebied" is:

- ±29% (±2.800 m²) bestemd tot 'Bijzondere doeleinden',
- ±71% (±6.870 m²) bestemd tot 'Houtopstanden'.

Het bouwvlak is 1.450 m² groot en mag voor 100% bebouwd worden.

In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2007 was van de locatie 's Heerenhof:

- ±44% (±4.225 m²) bestemd tot 'Agrarisch',
- ±56% (±5.445 m²) bestemd tot 'Maatschappelijk'.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' mocht 825 m² worden gebouwd/aanwezig zijn. Het eerder genoemde bosje lag in 'Agrarisch' en werd planologisch beschermd door een aanlegvergunningstelsel.

In het kader van het vooroverleg zijn t.a.v. het Buitengebied 2007 voor deze locatie geen opmerkingen geplaatst door de provincie.

In de voorgestane partiële herziening voor JMEO zal van de locatie 's Heerenhof

- ±60% (±5.810 m²) bestemd tot "Natuur",
- ±40% (±3.860 m²) bestemd tot "Maatschappelijk".

De bestaande bebouwing staat voor een klein deel buiten het bestemmingsvlak op de parkeerplaats van de (voormalige) kerk. De parkeerplaats ligt binnen de bestemming 'Houtopstanden' waarin parkeren is toegestaan. De legalisering betreft de bebouwing gelegen buiten het bestemmingsvlak van 'Bijzondere doeleinden'.

2.5.2 Structuurvisie Landelijk Gebied

De gemeente heeft in de afgelopen periode een aantal visies vastgesteld die een basis vormen hoe de gemeente omgaat met ruimtelijke vragen binnen het 'stedelijk gebied' en binnen het 'landelijk gebied'. Dit sluit aan bij het uitgestippelde beleid van het Rijk de provincie. Volgens de vastgestelde structuurvisie Landelijk Gebied (27 juni 2005) ligt het perceel in het deelgebied "Platteland van de verweving". De relevante teksten uit de structuurvisie luiden:

Het platteland van de verweving kan beschouwd worden als het overgangsgebied van de Veluwe naar het agrarisch gebied. Het is een gevarieerd landschap met allerlei verschillende functies. Zo zijn er nog enkele agrarische bedrijven, is het een belangrijk woongebied en leent het zich goed voor recreatief medegebruik. In dit gebied komen veel functies voor die eigenlijk niet in het landelijk gebied thuishoren, maar ook niet in het stedelijk gebied, zoals kwekerijen en maneges.

De woonfunctie wordt in het platteland van de verweving gestimuleerd. Hierbij wordt verwezen naar de Beleidsnotitie wonen in het landelijk gebied. Nieuwe locaties voor woningen zijn in bepaalde gebieden toelaatbaar indien ze deel uitmaken van een groter integraal plan voor kwaliteitsverbetering waarin inzichtelijk wordt gemaakt welke bijdrage dit integrale plan levert aan de kwaliteiten van landschap, cultuurhistorie, ecologie, wonen, werken, recreatie, water en leefbaarheid (rood voor kwaliteit). Verder worden in dit deelgebied mogelijkheden geboden voor het ontwikkelen van speciale woonclusters voor lokaal relevante doelgroepen.

2.5.3 Beleidsnotitie wonen in het landelijk gebied

In de opgestelde beleidsnotitie "Wonen in het landelijk gebied" wordt nader ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande woningen in het buitengebied van de gemeente Heerde. Ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is van belang dat verbouw (uitbreiding) van woningen geschiedt met in acht name van de geldende eisen voor de verschijningsvorm vanuit het landschap, monumentenbeleid en welstandsbeleid. Voor wat betreft de eventuele verplaatsing van woningen in combinatie met uitbreiding, hanteert de gemeente het "ja, mits"-principe. Verplaatsing van woningen met het oog op de bouwkundige staat, vergroting van het woongenot en privacy en/of verbetering van de stedenbouwkundige situatie kan worden toegestaan, mits het landschappelijk gezien aanvaardbaar is, de belangen van aangrenzende grondgebruikers niet wordt geschaad, de agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering niet worden gehinderd en mits de verkeersveiligheid niet verslechterd.

2.5.4 Kwalitatief WoonProgramma 3 (KWP3)

Het KWP3 bepaalt voor welke doelgroepen en in welke prijsklassen er gebouwd moet worden en in welke verhoudingen. Het KWP3 bepaalt ook hoeveel woningen de gemeente Heerde mag bouwen in de periode tot 2019.

Uit een ambtelijke vooroverleg met de provincie bleek dat de op Heidebeek geplande woonruimten mee zouden tellen voor het KWP3. Omdat de toegestane capaciteit van de gemeente Heerde al meer dan volgepland is, zou er geen ruimte meer zijn om meer zelfstandige woonruimten op Heidebeek mogelijk te maken. Op basis van de huidige situatie zijn er 18 woningen als zelfstandige woonruimten aan te merken. De overige woonruimte zouden als onzelfstandige woonruimte gerealiseerd moeten worden. Door de voltallige staten van Gelderland is in een later stadium besloten dat de gewenste woningen van JME0 NIET onder het KWP zullen vallen. In een brief van de provincie Gelderland met het onderwerp 'Heerde - Jeugd met een Opdracht' (datum: 2 november 2011, zaaknummer: 2011-014194) wordt dit standpunt als volgt verantwoord: 'de te bouwen wooneenheden en woningen vallen in de categorie niet-reguliere woningmarkt en het plan is evenmin regiospecifiek, maar had in elke regio gebouwd kunnen worden, waarmee dit bouwplan niet mee geteld zal worden binnen het KWP3. Het plan kan dus gerealiseerd worden zoals is opgenomen in het Masterplan.

2.5.5 Welstandsnota

De gemeente Heerde heeft het ontwikkelde welstandsbeleid beschreven in de welstandsnota Heerde, welke in juni 2004 is vastgesteld. Er zijn zowel gebiedsgerichte als algemene welstandscriteria geformuleerd. De betreffende locatie valt onder welstandniveau 4, wat inhoudt dat de locatie welstandvrij is. Het plan wordt dus niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.

2.5.6 Herziening bestemmingsplan Buitengebied

De locaties van JMEO worden bij de vaststelling de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied West buiten het plan gelaten, vanwege deze planherziening. De locaties waren wel in het ontwerp van dat bestemmingsplan opgenomen.

2.5.7 Conclusie

Uit het voorgaande moet de conclusie getrokken worden dat de ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid.

3 Milieutechnische informatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt alle beschikbare informatie over het plangebied aan bod. Achtereenvolgens worden de aspecten geluid, luchtkwaliteit, water, bodem, archeologie, flora en fauna, de externe veiligheid en milieuzonering behandeld. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een algemene conclusie.

3.2 Geluid

3.2.1 Geluidsbelasting

Binnen een straal van 40 meter van het plangebied is een woning van derden gelegen. Vanwege de beperkte toename van het verkeer hoeven hiervoor geen bijzondere maatregelen te worden genomen.

3.2.2 Actieplan Geluid

Het actieplan Geluid is voor deze locatie niet van toepassing.

3.2.3 Zones en stiltegebieden

Binnen een straal van 1 km van het plangebied bevindt zich het stiltegebied Noord-Oost Veluwe. Het plangebied ligt niet binnen geluidszone van een industrieterrein, een spoorweg, snelweg of provinciale weg, een vliegveld of een motorcrossterrein. Het plangebied ligt niet in of nabij een laagvlieggebied.

3.2.4 Mogelijke hinder vanwege het wegverkeer (geluid)

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het wijzigen van het bestemmingsplan dan ook aandacht te worden besteed aan het aspect geluid. Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in deze wet de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van nieuw geprojecteerde woningen en andere geluidsgevoelige objecten. De Mussenkampseweg is aangemerkt als 60-km weg en het plangebied ligt op 700 meter uit de rijksweg A50 en daarmee buiten de daarbij behorende geluidszone. In het kader van de Wet geluidhinder zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.



De Mussenkampseweg gezien richting het oosten

3.2.5 Mogelijke hinder vanwege bedrijfsgeluid

Aan de overzijde van de Mussenkampseweg is een sloopbedrijf gevestigd. De milieubelasting op de locatie is beperkt, omdat tussen het bedrijf en de locatie een geluidswal is aangelegd. De uitbreiding van de woonfunctie wordt niet belemmerd door dit bedrijf en omgekeerd, omdat de andere omliggende woningen bepalend zijn.



Lagemaat Sloopwerken B.V. aan de Zwarteweg 1

3.2.6 Conclusie

Bij de ontwikkeling behoeft geen rekening gehouden te worden met geluidsaspecten.

3.3 Luchtkwaliteit

3.3.1 Inleiding

Op 19 juli 2001 is het Besluit Luchtkwaliteit in werking getreden. Het besluit is de landelijke vertaling van de Europese richtlijnen voor de luchtverontreinigende stoffen en is bedoeld om de mens en het milieu te beschermen tegen luchtverontreiniging. De belangrijkste luchtverontreinigende stoffen zijn fijnstof en stikstofdioxide. Bronnen die dit veroorzaken zijn vooral het verkeer, de industrie, huishoudens en landbouw.

De luchtverontreiniging is een optelsom van lokale bronnen, zoals verkeer en industrie en de achtergrondconcentratie. De achtergrondconcentratie is een deken van verontreiniging, die door alle bronnen bij elkaar wordt veroorzaakt.

Luchtverontreiniging verspreidt zich over grote afstand, zo heeft bijvoorbeeld het Ruhrgebied invloed op de luchtkwaliteit in Nederland.

3.3.2 Fijnstof wegverkeer

Het weggebruik is veelal maatgevend voor de luchtkwaliteit. Het onderhavige plangebied ligt niet in de nabijheid van drukke verkeersaders zoals snelwegen. Binnen een straal van 680 meter van het plangebied wordt de luchtkwaliteit niet door drukke wegen beïnvloed.

3.3.3 Fijnstof industrie

De invloed van industrie op de luchtkwaliteit is in het algemeen laag ten opzichte van de achtergrondconcentratie. Lokaal kan er sprake zijn van een verhoging van de luchtverontreiniging. Er ligt geen grootschalig industrieterrein met vervuilende activiteiten in de nabij omgeving. Het naastgelegen sloopbedrijf produceert wel stof, maar geen fijnstof in de zin van de wet. Binnen de

planlocatie wordt ook geen industrie of vervuilende activiteiten gerealiseerd. In de omgeving van het plangebied zijn er geen provinciale inrichtingen die luchtkwaliteit beïnvloeden.

3.3.4 Stikstofdioxide industrie

Binnen een straal van 680 meter wordt de luchtkwaliteit niet door drukke wegen beïnvloed.

3.3.5 Achtergrondconcentratie stikstofdioxide

Op de gekozen locatie is de achtergrondconcentratie kleiner dan $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

3.3.6 Conclusie

In algemene zin kan worden gesteld dat in Heerde geen sprake is van een hoge achtergrond situatie, noch zwevende deeltjes fijnstof (PM10), noch stikstofdioxide. Specifiek voor deze locatie kan gesteld worden dat deze wordt beschermd door het nabij gelegen Natura 2000-gebied Veluwe. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit hierdoor geen verdere aandacht behoeft.

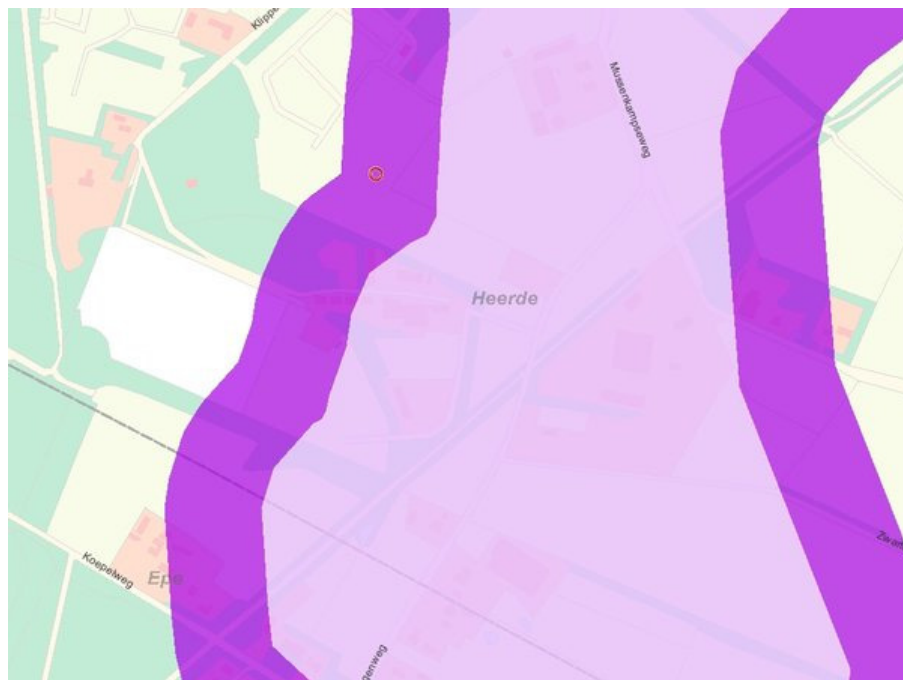
3.4 Water

3.4.1 Inleiding

Het betreffende plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied en is $\pm 8,7$ hectare groot. Het plangebied bevindt zich niet binnen enige Keurzone of binnen de zoekgebieden voor waterberging, zoals deze staan weergegeven in het Streekplan. Het 'Masterplan JMEO' heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving.

3.4.2 Grondwater

Het grondwaterpeil op de locatie Heidebeek ligt op $\pm 2,50$ m onder maaiveld. Het plangebied ligt in de grondwaterbuffer- en -fluctuatietoneel, zoals provincie Gelderland die heeft gedefinieerd.



Fluctuatietoneels rivierkwaliteit en grondwaterstand. Paars: buffer, lichtpaars: fluctuatietoneel. Bron: wateratlas provincie Gelderland

Ten aanzien van de grondwaterfluctuatietoneel stelt het provinciaal beleid (citaat):

In een zone rondom het Veluwemassief, aan de oostzijde van de stuwwal van Nijmegen en een zone langs de Randmeren is sprake van een (smalle) zone die extra gevoelig is voor grondwateroverlast, de zogenoemde grondwaterfluctuatietoneel, zie kaart 12. Als de klimaatsverandering doorzet, dan zullen de grondwaterstanden structureel blijven stijgen; daarnaast kunnen ook langjarige (niet trendmatige)

schommelingen van de neerslag voor hoge grondwaterstanden zorgen. De combinatie van deze twee processen zorgt er voor dat in de grondwaterfluctuatietoneel de kans op grondwateroverlast verder zal toenemen. Het kan hierdoor gebeuren dat in gebieden waar nu geen overlast is, in de toekomst wel wateroverlast optreedt. Het is daarom van belang om bij de inrichting of herinrichting van stedelijk gebied hier in het proces van de watertoets rekening mee te houden en zonodig maatregelen te nemen. De stijging van de grondwaterstand in de grondwaterfluctuatietoneel zal van plaats tot plaats kunnen verschillen, maar de provincie houdt rekening met een lokale stijging van de grondwaterstand langs de randen van de Veluwe tot circa 80 centimeter.

Ten aanzien van de bufferzone is geen beleid geformuleerd, maar volgens informatie van de provincie gaat het om een zone waar mogelijk ook grondwaterfluctuatietoneel kan voorkomen, afhankelijk van de lokale situatie. Hiervoor geldt dus feitelijk hetzelfde beleid als voor de grondwaterfluctuatietoneel. Bij de nieuwbouwplannen zal hiermee rekening gehouden moeten worden, met name ten aanzien van de drooglegging onder de gebouwen.

3.4.3 Oppervlaktewater

Naar aanleiding van dit plan zal extra oppervlaktewater gecreëerd worden, maar dat bestaat uit het herstel van het gedempte deel van de spreng. Of die gekoppeld wordt aan de andere sprengen is nog de vraag vanwege het ijzerhoudend water en verlies aan natuurlijke kwaliteit.



Overzicht van de sprengen op Heidebeek. Bron: provincie Gelderland - WHP3 Functiekaart

Er zal niet geloosd worden op het oppervlaktewater, omdat dit niet wenselijk is vanwege de natuurlijke kwaliteit van het beekwater.

Er kan dan ook worden gesteld dat het 'Masterplan JMEO' geen nadelige gevolgen veroorzaakt voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

3.4.4 Natuur

Het 'Masterplan JMEO' heeft geen nadelige, maar eerder positieve gevolgen voor waterafhankelijke natuur, vanwege het herstel van de spreng en de beekbegeleidende beplanting.



De middelste spreng gezien richting het noorden

3.4.5 DWA en RWA

De droogweerafvoer (DWA = vuilwaterafvoer) vindt plaats op het lokale drukrioleringssysteem. Vanwege de toename van het aantal bewoners en daarmee het aantal inwonerequivalenten (i.e.) zullen hier maatregelen voor worden genomen om de DWA af te kunnen voeren, omdat het huidige systeem niet op een dergelijke toename is berekend.

De hemelwaterafvoer (RWA) binnen het plangebied vindt niet plaats op de drukriolering. De normale regenhoeveelheid zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd. De piekbelasting mag niet zal op de sprengen worden geloosd. Daarvoor zal een retentiegebied aangelegd moeten worden. De toename van 1 hectare aan bebouwing leidt tot een verplichte bergingscapaciteit van 727 m³. Deze kan op eigen terrein in de vorm van een wadi gerealiseerd te worden. Door het gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen wordt voorkomen dat het te infiltreren en te lozen hemelwater het grondwater verontreinigd.



De middelste spreng gezien richting het zuiden

De middelste spreng wordt niet aangekoppeld aan de andere twee, dus deze wordt ook als RWA/opvang meegenomen, samen met-gekoppeld aan de wadi.

3.4.6 Conclusie

Dit plan:

- voegt meer dan 1.500 m² aan verhard oppervlak toe;
- valt buiten Keurzones;
- betreft HEN-water inclusief beschermingszone;
- voorziet er niet in dat meer dan de landelijke afvoernorm (piekbelasting) geloosd gaat worden op oppervlaktewater;
- valt buiten de zoekgebieden voor waterberging;
- betreft geen landgoed, weg(en), spoorlijn(en), Tracéwet, damwand(en), scherm(en), ontgroningen et cetera.

Vanwege het eerste punt valt het niet onder de “postzegelplannen” zoals Waterschap Veluwe die vanuit het oogpunt van de watertoets heeft gedefinieerd. Het plan moet dus voorgelegd worden aan het Waterschap in het kader van een ontwikkeling in het landelijk gebied.

3.5 Bodem

3.5.1 Bodemverontreinigingen

In de buurt van het plangebied zijn geen gegevens bekend over verontreinigde locaties.

3.5.2 Ontgroningen

In de buurt van het plangebied bevinden zich geen ontgroningen.

3.5.3 Conclusie

Om te beoordelen of de planlocatie geschikt is voor het voorgestane initiatief moet een verkennend bodemonderzoek conform de NEN/5740 binnen het plangebied uitgevoerd worden.

3.6 Archeologie

3.6.1 Inleiding

Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) is het plangebied wel gekarteerd en blijkt dat er in de directe omgeving een archeologisch monument aanwezig is (net aan de andere kant van de gemeentegrens. Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) heeft het plangebied deels een lage en deels een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Uit de gemeentelijke Archeologische waarden- en verwachtingenkaart blijkt dat het gebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft.

3.6.2 Onderzoek

Archeodienst heeft een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd binnen de planlocatie (CIS-code: 43937, 20 januari 2001).

3.6.3 Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de archeologie de ontwikkeling niet in de weg staat.

3.7 Flora en fauna

3.7.1 Inleiding

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en het Streekplan (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende

natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

3.7.2 Locatie

Het plangebied is gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur.



Het landschap met bosrand aan de noordwest zijde



Het landschap aan de zuidwest zijde met links het 'dijkje' en de sprengenbeek

Het plangebied is niet gelegen binnen het gebied in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn dan wel de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebied). Het Natura 2000-gebied “Veluwe” ligt in het zuidwesten aansluitend aan de locatie. In het kader van de Natuurbeschermingswet is een voortoets uitgevoerd (zie bijlage 1) waaruit blijkt dat de ontwikkeling geen significante effecten heeft op het Natura 2000-gebied Veluwe.

3.7.3 Onderzoeken

Gelet op het gebruik van het perceel tot nu toe valt het te verwachten dat er zeldzame planten en/of dieren voorkomen, die door de Flora- en Fauna wet beschermd worden. Gezien de ligging van het perceel is door Vos ecologisch onderzoek / Modderman Flora & Fauna een quickscan natuuronderzoek uitgevoerd om dit te kunnen uitsluiten (datum: 28 oktober 2010). Verder een Voortoets Natuurbeschermingswet Heidebeek door Vos Ecologisch Onderzoek, datum: 8 april 2011. De gegevens van het Natuurloket gaven hier ook aanleiding toe, omdat er één strikt beschermde soort wordt vermeld.

Rapportage voor kilometerhok X:197 / Y:487							
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten				2	goed	-	1991-2007
Mossen					slecht		1997-2007
Korstmossen					niet		1992-2007
Paddestoelen					niet		1992-2007
Zoogdieren	8	1			matig	26-50%	1997-2007
Broedvogels			1	1	slecht	0%	1996-2007
Watervogels					niet		96/97-06/07
Reptielen					niet		1992-2007
Amfibieën					niet		1992-2007
Vissen					niet		1992-2007
Dagvlinders				1	goed	0%	1998-2008
Nachtvlinders					redelijk		1980-2008
Libellen					goed		1993-2007
Sprinkhanen					niet		1993-2007
Overige ongewervelden					slecht		1993-2007

Op 25 augustus 2011 heeft Modderman Flora & Fauna een rapportage uitgebracht van een aanvullend faunaonderzoek voor locatie Heidebeek. Hieruit blijkt dat jaarrond beschermde nesten van vogels zijn niet aangetroffen in de te slopen gebouwen en de te kappen bomen. Ten aanzien van vleermuizen is alleen een nazomer- en paarverblijfplaats mogelijk van de gewone dwergvleermuis in één van de stenen gebouwtjes.

Het gaat daarbij om één territorium. Er is gebleken dat de stenen gebouwtjes niet in gebruik zijn als kraamverblijfplaats. Bij de houten gebouwtjes is geen vleermuisactiviteit anders dan foerageergedrag waargenomen, evenmin als bij de te kappen bomen.

Zomer- en paarverblijfplaatsen kunnen overgaan in winterverblijfplaatsen. Winteronderzoek in de gebouwtjes is niet mogelijk vanwege ruimtes die niet zijn te overzien, zoals in de meeste woonhuizen. De grotere gebouwen, die blijven staan, worden geschikter geacht voor zomer-, paar- en winterverblijfplaatsen van vleermuizen (alle soorten) dan de te slopen stenen en houten gebouwtjes.

Advies

Geadviseerd wordt om in de directe omgeving vleermuiskasten op te hangen aan de te handhaven bomen in de directe omgeving die dienst kunnen doen als paarverblijfplaats. Het is belangrijk om meerdere kasten aan te bieden, zodat vleermuizen daaruit de meest geschikte kunnen kiezen. De kasten zullen al enkele weken voorafgaand aan de sloop moeten hangen aan de zuid- of zuidwestzijde van de betreffende bomen. Bij de sloop zullen eerst gaten gemaakt moeten worden, door het pannendak gedeeltelijk te verwijderen op verschillende plaatsen. Hierdoor wordt een eventueel aanwezige vleermuis verstoord en kan een andere plaats opzoeken. Door de sloop van de gebouwen en daaropvolgende nieuwbouw kunnen tevens de plaatsen, waar vleermuizen jagen of vogels broeden, iets verschuiven. Er blijft echter voldoende gelegenheid voor jagende vleermuizen of broedende vogels.

3.7.4 Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat er geen soorten zijn die de ontwikkeling direct in de weg staan, mits met het broedseizoen rekening wordt gehouden. Door de sloop van de gebouwen en daaropvolgende nieuwbouw kunnen tevens de plaatsen, waar vleermuizen jagen of vogels broeden, iets verschuiven. Er blijft echter voldoende gelegenheid voor jagende vleermuizen of broedende vogels.

3.8 Externe veiligheid

3.8.1 Inleiding

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 in een inrichting tot een aanvaardbaar minimum te beperken. In het kader van dit verzoek 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.

3.8.2 Locatie

Binnen het plangebied liggen geen gevaarlijke risicovolle inrichtingen en worden ook niet met het initiatief gerealiseerd. Wat betreft de route voor gevaarlijke stoffen kan worden opgemerkt dat het plangebied wel nabij, maar niet binnen het invloedsgebied van deze route (A50) ligt.



Het hoofdgebouw op Heidebeek is aangeduid als een kwetsbaar object. Bron: risicokaart Gelderland.

De locatie zelf is als een 'kwetsbaar object' aangemerkt, maar dan voor invloeden van buitenaf, vanwege het nachtverblijf van meer dan 50 personen.

3.8.3 Conclusie

Aan het aspect externe veiligheid hoeft geen verdere aandacht worden besteed.

3.9 Milieuzonering

Er liggen geen bedrijven in de omgeving die door deze ontwikkeling (extra) belemmerd worden.

3.10 Conclusie

Vanuit milieuhygiënische overwegingen zijn geen argumenten aan te voeren die de nieuwbouw op het perceel Heidebeek belemmeren. De bouw op zich zelf betekent daarnaast geen aantasting van de milieuhygiënische situatie van aangrenzende of nabije bestemmingen.

4 Bestaande situatie

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van het landschap en de bebouwing de bestaande situatie rondom het plangebied beschreven.

4.2 Cultuurhistorische waarde - bebouwing

4.2.1 Inleiding

De Monumentenwet beschermt cultuurhistorisch belangrijke bebouwing. De bestaande woningen en gebouwen op het perceel zijn niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Ook komen ze niet voor op de lijst van het 'Monumenten Inventarisatie Project' (MIP) of zijn door de gemeente aangewezen als markant. Aan de woningen en bijbehorende bedrijfsgebouwen kan geen cultuurhistorische waarde worden toegekend.

4.2.2 Heidebeek

In 1914 werd de leproserie 'Herstellingsoord Heidebeek' gesticht, met name voor de opvang van lepra-patiënten uit het toenmalige Nederlands-Indië. Tot in de jaren 70 van de 20e eeuw had het complex Heidebeek een bestemming in de gezondheidszorg.

Het plangebied kent een kleine 'lintbebouwing' aan de noordzijde van het terrein waar zich woningen, een speeltuintje, een gemeenschapszaal en parkeerplaatsen bevinden. Aan de noordwest zijde van het terrein staat aan de Klippenweg een vrijstaande bedrijfswoning.



Gebouwen op het terrein



De gemeenschapszaal



Huizen voor de bewoners



Houten woningen die gesloopt zullen worden



De woningen vlakbij het speeltuintje



Uitbouw aan de zuidzijde van het lint



De vrijstaande bedrijfswoning aan de Klippenweg 7

4.2.3 's Heerenhof

In 1715 wordt aan de opgeleide Noordelijke Horsthoekerbeek een watermolen gebouwd ten behoeve van de vervaardiging van papier, op kaarten wordt de papiermolen als de 'Bovenste Molen' beschreven. Vanaf 1885 zijn de gezamenlijke gebouwen in gebruik bij de 'Veluwe Wasch en Bleekerij'. Na de brand in 1928 wordt de molen niet herbouwd.

De locatie is in 1970 door JMEO aangekocht. De Vrije Evangelische Gemeente NO-Veluwe heeft het pand als kerk en gemeenschapsruimte in gebruik. Het maatschappelijk gebruik door JMEO heeft een breder perspectief.

De bebouwing op het terrein bestaat nu uit een bedrijfswoning, een industrieel gebouw met sheddaken, een boerenschuur, twee gekoppelde units met zadeldak en een unit pal achter het industriële gebouw.



De boerenschuur bij de opgeleide beek



De achterzijde van de schuur en links de voormalige wasserij / blekerij



De bedrijfswoning aan de Zwarteweg



Twee geschakelde units van de Thomas á Kempis Meditatiehof



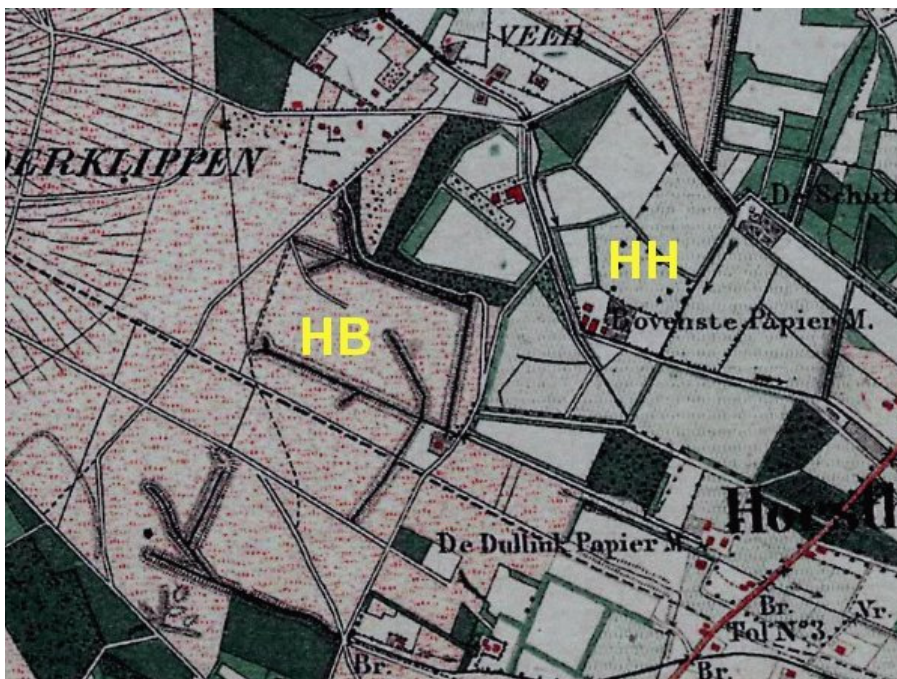
Losse unit achter de voormalige wasserij

4.3 Cultuurhistorische waarde - landschap

4.3.1 Inleiding

De locatie kan niet als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt. De sprengen zijn door het ministerie wel aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Er is geen reden om aan de gebouwen of de locatie een cultuurhistorische waarde toe te kennen waarmee met de bouwplannen rekening moet worden gehouden, maar wel aan de sprengen. Deze zijn echter door het beleid al beschermd.

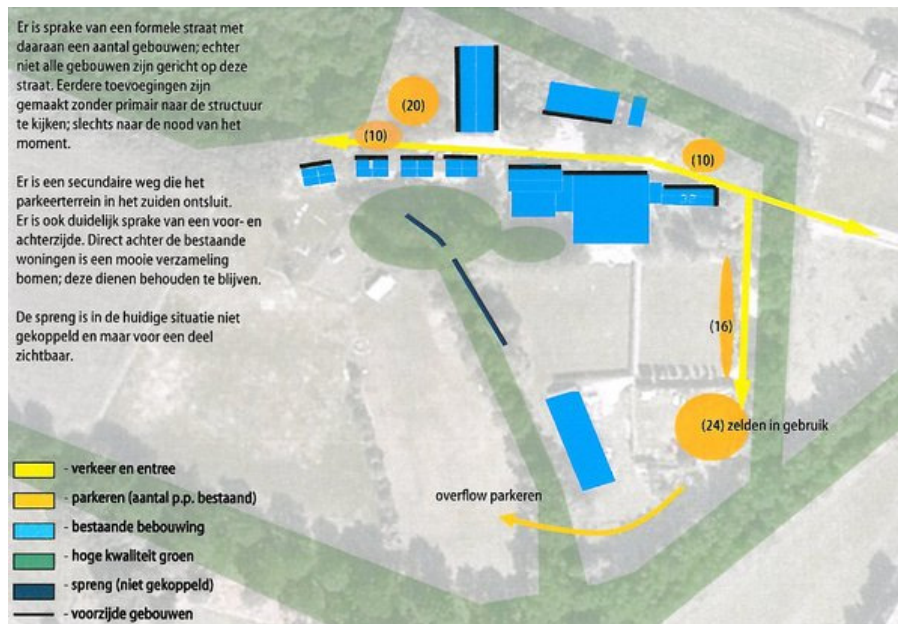
Op een historische kaart uit 1872 is Heidebeek herkenbaar als een heideveld met sprengengebieden die water voeren naar nabij gelegen papiermolens. Bij het terrein van 's Heerenhof is de watermolen de 'Bovenste Papier M.' te herkennen.



Uitsnede uit een historische kaart uit 1872. HB = Heidebeek HH = 's Heerenhof. Bron: historiekaart.nl

4.3.2 Heidebeek

Ten zuiden van de huidige bebouwing bevinden zich een kampeerterrein en een parkeerplaats. Aan de westzijde gaat het terrein over in een groot grasveld en vindt er akkerbouw plaats.



Bestaande structuur met parkeerplaatsen. Bron: Masterplan JMEO, Korfker Architecten



Bruggetje over de middelste spreng



Een bomenrij op een scheiding in het terrein



Speeltuintje en grasveld



Het akkerbouwperceel met aan de horizon de gebouwen van Heidebeek



Een parkeerterrein aan de zuidzijde van het terrein

4.3.3 's Heerenhof

De drie Horsthoekerbeken of Griftbeken tussen Epe en Heerde zijn niet lang voor 1667 als sprengen gegraven. Het hele bekensysteem is in korte tijd aangelegd. De Noordelijke of Eerste Horsthoekerbeek, ook aangeduid met de Horsthoeker Molenbeek, wordt gevoed door negen sprengkoppen. Op deze spreng zijn twee papiermolens gebouwd, de Bovenste molen en de Onderste molen.

Het huidige terrein van 's Heerenhof bestaat voor een deel uit bebouwing met parkeergelegenheid en deel uit een parkbos. Aan de kant van de Zwarteweg ligt de Noordelijke Horsthoekerbeek.



De opgeleide beek met het terrein van 's Heerenhof



Een deel van de Thomas á Kempis kloostergang en de openlucht kathedraal met de Ster van Hoop. Op de achtergrond zijn de gebouwen van Lagemaat Sloopwerken B.V. te zien.

5 Nieuwe situatie

5.1 Inleiding

In deze beoordeling wordt alleen ingegaan op de locatie Heidebeek omdat daar de ontwikkeling plaatsvindt. Op de locatie 's Heerenhof verandert ten opzichte van de bestaande situatie niets.

5.2 Stedenbouwkundig

In het 'Masterplan JMEO' is nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande wegen- en ontsluitingsstructuur en is aangesloten bij de bestaande bebouwing, de belangrijke bomen en het landschap. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het plan goed inpasbaar. Voor een verder onderbouwing wordt verwezen naar het 'Masterplan JMEO' in de bijlagen. Daarin wordt ook een beeld gegeven van de beoogde beeldkwaliteit.



Masterplan Bebouwing. Bron: Masterplan JMEO, Korfker Architecten

5.3 Landschappelijk

Het 'Masterplan JMEO' geeft duidelijk weer dat bij de gehele ontwikkeling rekening wordt gehouden met de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van het gebied. Het 'Masterplan JMEO' voorziet in een vernatuurlijking van het geheel, waarbij bestaande waarden zoveel mogelijk worden gerespecteerd. Daar waar de ontwikkeling ten koste gaat van de landschappelijke en natuurlijke waarden worden deze meervoudig gecompenseerd binnen de voor het gebied gestelde doelstellingen. De vernatuurlijking bestaat uit drie onderdelen.

1. Het voor maïsteelt in gebruik zijnde akkerland wordt als schraal grasland en/of heideterrein ingericht, waardoor de be- en vermessing wordt beëindigd, respectievelijk opgeheven. De incidentele ammoniakdepositie op het omliggende natuurgebied verdwijnt daarmee. Het krijgt daardoor een functie als foerageergebied voor ree- en ander wild. Incidenteel wordt het als kampeergebied gebruikt, maar dat weegt niet op tegen de natuurlijke winst die behaald wordt.
2. De overgang van bos naar open gebied wordt gevarieerder gemaakt door middel van de herplant van de (voor de parkeerplaats en woningen) te verwijderen bomen en beplanting. Hierdoor wordt een extra landschappelijke en natuurlijke kwaliteit aan het landschap wordt toegevoegd. Voor de ingreep in het bos is een inmeting en beoordeling gemaakt van de bomen, waardoor bij de herinrichting de waardevolle bomen gespaard kunnen worden.
3. De spreng die op het terrein ontspringt wordt zoveel mogelijk hersteld en wordt gehoor gegeven aan het provinciale beleid ten aanzien van de HEN-wateren, waaronder deze spreng valt. De bestaande bebouwing die op 5 meter uit de spreng staat zal worden gesloopt. De spreng is ter plaatse van de te slopen schuur over een afstand van 55 meter gedempt. Deze demping wordt opgeheven en de natuurlijke inrichting hersteld, maar de spreng blijft gescheiden van het systeem vanwege de ijzerhoudendheid van dit water. De

beschermingsafstand van 15 meter uit het provinciaal beleid hoeft niet per definitie te worden gerespecteerd. Wel dient de cultuurhistorische waarde in stand gehouden te worden.

5.4 Verkeerskundig

5.4.1 Ontsluiting

De ligging op 1,4 km van de afrit Heerde-Zuid van de A50 is voor wat betreft de bereikbaarheid over de weg goed te noemen. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is minder goed, gezien de afstand tot een bushalte of het station. De bereikbaarheid is overigens sterk verbeterd door de aanleg van het transferium bij de afrit Heerde-Zuid. Te voet is de afstand van het transferium naar de locatie Heidebeek 1,15 km.

5.4.2 Parkeren

Binnen het 'Masterplan JMEO' wordt uitdrukkelijk ingegaan op de parkeerproblematiek. Deze is tweeledig en betreft aantallen en locaties.

Aantallen

Normaal wordt de parkeerbehoefte berekend op basis van de CROW-normen. Dit zijn echter algemene normen voor algemene functies en die zijn daarom niet zondermeer toepasbaar op een zo specifieke functie als die van Jeugd Met Een Opdracht. Daarom is door de organisatie een behoefteraming opgesteld, gebaseerd op de eigen jarenlange gebruikservaring van het terrein en de gebouwen. De toets van de opgestelde berekening geeft geen aanleiding om tot een andere conclusie te komen.

Locaties

Voor het parkeren is gekozen voor twee centrale locaties. De eerste ligt op een nu niet of nauwelijks in gebruik zijnd halfverhard terrein en de tweede deels op de plaats van de saneren bebouwing en deels aansluitend daaraan in de rand van het bosgebied.

5.5 Planologisch

Het 'Masterplan JMEO' beoogt een forse toename van het de studie-/conferentie- en vergaderfunctie met parallel daaraan een toename van het aantal permanente woonfuncties en parkeren op het terrein. Door de ligging in de EHS ligt de ontwikkeling gevoelig. Het aangehaald provinciale beleid gaat uit van het "nee, tenzij"-principe. Bij het toepassen van het "tenzij" moet er sprake zijn van het ontbreken van een alternatieve locatie en van een groot openbaar belang. Op andere plaatsen wordt gesproken van een maatschappelijk belang.

Voor de organisatie Jeugd Met Een Opdracht is geen alternatieve locatie aanwezig. De locatie is wereldwijd een begrip en de ligging aan de rand van het natuurgebied is van groot belang voor de spirituele beleving.

Gezien de wereldwijde opzet van de organisatie en het internationale gebruik ervan is hier sprake van een groot maatschappelijk belang om de organisatie die ruimte te geven die voor haar taken en doelstellingen noodzakelijk is.

Vanuit deze vertrekpunten en het provinciale beleid is het nemen van de juiste planologische maatregelen van groot belang. Enerzijds is het van belang dat de natuurlijke en landschappelijke waarden gerespecteerd/beschermd worden en anderzijds is ontwikkelingsruimte voor JMEO van even zo groot belang. Dit vraagt om planologisch maatwerk.

5.5.1 Uitgangspunten

Voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan betekent dit dat er voor de ontwikkeling uitgangspunten moeten worden vastgesteld voor de planologische regeling ervan. De volgende uitgangspunten zijn te formuleren:

1. De 15-meterzone langs de sprengen wordt zoveel mogelijk gerespecteerd. Rode functies worden daar waar mogelijk uitgesloten, tenzij ze er al zijn en niet verwijderd of verplaatst worden. De "interne" spreng is daar een uitzondering op. Hier wordt bij het ontwerp de cultuurhistorische waarde gerespecteerd en is binnen dat kader de maat van 15 meter flexibel in te vullen.

2. De EHS begrenzing wordt zoveel mogelijk gerespecteerd en daar waar die aangetast wordt, wordt die zoveel mogelijk gecompenseerd. Hierbij wordt ingespeeld op de motie die de aanpassing van de EHS op dit plan mogelijk maakt.
3. Bestaande grote bomen worden als ontwerpuitgangspunt aangehouden.
4. Daar waar geen rode functies zijn voorzien wordt de bestemming Natuur toegewezen. Hierbij wordt een strook van 5 meter rondom de gebouwen als "erf" aangehouden. De woningen krijgen een tuin van 10 meter.
5. Het recreatieve medegebruik wordt ingekaderd door het aangeven een hiervoor bedoelde zone.
6. In overeenstemming met, maar ook in afwijking van 1. worden bestaande fysieke en planologische afwijkingen van de EHS en de HEN-zones zoveel mogelijk teruggedrongen, maar behouden waar noodzakelijk voor de ontwikkeling.

5.5.2 Effecten van de uitgangspunten op het concept 'Masterplan JMEO'

De hier genoemde uitgangspunten hebben invloed gehad op het concept van het 'Masterplan JMEO'. Het knelpunt was met name gelegen in de noordelijke parkeerplaats en de bebouwing aan de noordzijde van het wegje. De nieuwe parkeerplaats was binnen de 15-meterzone gepland. Aangezien het hier een functie met potentiële bedreigingen betreft (olie- en brandstoflekkage) is die functie binnen deze zone niet aanvaardbaar. De geplande woonblokken zouden leiden tot de kap van een aantal monumentale bomen. Het plan is op deze punten aangepast.

5.6 Compensatie

5.6.1 Bestemmingsplan

In de voorgestane partiële herziening voor JMEO wordt per locatie als volgt bestemd.
Heidebeek:

±43% (<3,60 ha) bestemd tot "Maatschappelijk",
±57% (±5,10 ha) bestemd tot "Natuur"

's Heerenhof:

±60% (±5.810 m²) bestemd tot 'Natuur',
±40% (±3.860 m²) bestemd tot 'Maatschappelijk'.

In het vigerende bestemmingsplan zijn de houtopstanden op de locatie 's Heerenhof weliswaar als zodanig bestemd, maar de regels laten het gebruik als parkeerterrein toe. Door de bestemming "Natuur" wordt die negatieve functie uitgesloten. Daarnaast zal als compensatie de bebouwde oppervlakte ingeperkt worden tot 1.000 m². Dit is weliswaar 175 m² meer dan in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen, maar 450 m² minder dan in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. De bestaande oppervlakte is 983 m², daardoor mag er nog maar 17 m² uitgebreid worden.

Op beide locaties zal de bestemming 'Natuur' opgenomen worden, op die delen die als zodanig aanwezig zijn of worden ingericht. Daardoor krijgen ze een hogere planologisch beschermde status. Door de herbestemming van het geheel zal het percentage bestemming 'Natuur' op de locatie Heidebeek stijgen van <25% tot ±75% (6,3 ha). Hiermee wordt dus een enorme planologische "winst" gehaald van 200% (±4,2 ha). Vanwege de ligging in de EHS zullen beide locaties van JMEO in afwachting van deze planherziening niet in de actualisatie van het buitengebied meegenomen worden.

5.6.2 Streekplan EHS

Op basis van de aangenomen motie van de ChristenUnie en het CDA kan de EHS aangepast worden aan de plannen van JMEO en is de huidige EHS geen strak keurslijf. JMEO wil de aangewezen EHS die zal worden aangetast zoveel mogelijk compenseren.

De oppervlakte EHS-Natuur op de locatie Heidebeek wordt kleiner, maar deze kan deels gecompenseerd worden door het bosje dat tot de locatie 's Heerenhof behoort en dat aansluit op de EHS-Verweving van de spreng die daar langs loopt, als EHS-Natuur aan te wijzen. Dit bosje is in het ontwerp-Natuurbeheerplan 2011 aangewezen als 'Hoog-, laagveenbos'. Hoog- en laagveenbos is bos op natte standplaatsen op venige bodem met dominerende soorten als zwarte els, zachte berk en grauwe wilg. Hiermee is een oppervlakte van 0,40 ha gemoeid.

5.6.3 Natuur

Naast de planologische compensatie zal er ook sprake zijn van daadwerkelijke natuurcompensatie. De natuurwaarden die verloren gaan door de ontwikkeling aan de noordzijde worden elders op het terrein gecompenseerd door de beoogde overgangszone van bos naar schraal grasland en/of heide en het herstel van de middelste spreng over een lengte van 55 meter.

Het omzetten van het akkerland naar schraal grasland en/of heide geeft invulling aan de rijksdoelstelling voor de EHS om deze op vrijwillige basis voor 2018 te realiseren. Ook langs de spreng zal beekbegeleidende beplanting worden aangebracht. Het bovengenoemde bos dat als “Hoog- en laagveenbos” is aangewezen kan op die wijze beheerd gaan worden. Het vast te stellen Inrichtingsplan is hiervoor de basis.

5.6.4 Beheerplan

Voor beide locaties is op dit moment geen beheerplan voor de natuur en/of het overige landschap aanwezig. In het kader van deze ontwikkeling zal een gedetailleerd beheerplan voor beide locaties opgesteld worden. Hierdoor wordt de kwaliteit van de natuur gegarandeerd.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de raad bij een bestemmingsplan waarbij een bouwplan is betrokken een exploitatieplan vast. In afwijking daarvan kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

6.2 Exploitatie

Aangezien het een particulier initiatief is, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent door middel van een herziening van het bestemmingsplan als er een anterieure overeenkomst is gesloten waarin alle kostenaspecten zijn opgenomen, is in dit geval een exploitatieplan 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.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de resultaten van overleg en inspraak behandeld.

7.2 Ambtelijk vooroverleg

Het Masterplan JMEO is besproken met de ambtelijke contactpersoon voor de gemeente Heerde. Deze heeft het plan intern besproken en overleg gevoerd met het Waterschap Veluwe. Naar aanleiding daarvan is het Masterplan op enkele punten aangepast en aangescherpt en is de voorttoets uitgevoerd.

7.3 Verslag van de terinzagelegging

Het bestemmingsplan zal door de gemeente Heerde ter inzage worden gelegd. Tijdens de terinzagelegging kunnen belanghebbenden zienswijzen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling indienen. Deze zienswijzen en de reactie daarop zullen te zijner tijd in dit hoofdstuk van het bestemmingsplan worden opgenomen.

8 Toelichting op de regels

8.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Buitengebied West, Mussenkampseweg 32' maakt de realisatie van de nieuwbouw op de locatie Heidebeek in Heerde mogelijk.

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2008, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied West.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:-

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

De inleidende regels zijn van algemene aard en bestaan uit de volgende regels:

1. Begrippen;
2. Wijze van meten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:

In de bestemmingsregels zijn regels opgenomen ten aanzien van de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels:

In de algemene regels zijn de volgende regels in onderstaande volgorde opgenomen:

1. Anti-dubbeltelregel;
2. Algemene bouwregels;
3. Algemene gebruiksregels;
4. Algemene afwijkingsregels;
5. Algemene wijzigingsregels;
6. Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:

In dit laatste hoofdstuk komen de overgangsregels en de slotbepaling aan de orde.

8.2 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

8.2.1 Artikel 1 Begrippen

Hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd. Ze zijn alfabetisch gerangschikt met uitzondering van de begrippen plan en bestemmingplan die als eerste zijn genoemd. Het doel van deze regels is om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. Dit als aanvulling op de gevallen waarbij het woordenboek van Van Dale geen uitsluitsel geeft.

8.2.2 Artikel 2 Wijze van meten

Dit is de handleiding voor de manier van meten van diverse in het plan bepaalde maten.

8.3 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

8.3.1 Artikel 3 Maatschappelijk (M)

De voor **Maatschappelijk** aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

8.3.2 Artikel 4 Natuur (N)

De voor **Natuur** aangewezen gronden zijn bestemd voor: het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van bos, heidevelden en/of natuurgebieden; het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke, landschappelijke en ecologische waarden; recreatief en/of educatief medegebruik zoals sport-, kampeer - en recreatieterrein; het agrarisch medegebruik; het behoud van de bestaande bebouwing; infrastructurele voorzieningen, zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan; waterhuishouding, voor de watergangen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan alsmede voor een wadi voor RWA-doeleinden, met daarbij behorende bouwwerken, andere-bouwwerken en voorzieningen.

8.3.3 Artikel 5 Archeologische hoge verwachtingswaarde (WR-HAW)

De voor **Waarde - Hoge archeologische verwachting** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

8.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels

8.4.1 Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond welke eenmaal op basis van deze voorschriften in aanmerking werd of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere aanvragen om bouwvergunning buiten beschouwing.

8.4.2 Artikel 7 Algemene bouwregels

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken

8.4.3 Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt geregeld welk gebruik van de gronden strijdig is met de bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gebouwen en gronden als seksinrichting, stort- en/of opslagplaats van grond of afval en stallingsplaats van uit het gebruik onttrokken machines en voertuigen.

8.4.4 Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Zoals in de meeste bestemmingsplannen staat vermeld, kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van oppervlakte- en inhoudsmaten, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages (nader te noemen als de 10% afwijkingsregel). In nieuwe bestemmingsplannen wordt de 10% afwijkingsregel echter niet toegepast, tenzij uit een goed onderbouwde motivatie van de aanvrager blijkt dat:

1. er een medische indicatie is die noodzaakt tot (geringe) verruiming van het bouwplan, of
2. er slechts aan de bepalingen van het Bouwbesluit kan worden voldaan door de 10% afwijkingsregeling toe te passen, of
3. er alleen een constructief aanvaardbare aansluiting op bestaande bebouwing kan worden gerealiseerd door de 10% afwijkingsregeling toe te passen.

Gezien het bovenstaande wordt de 10% afwijkingsregeling om bij voorbaat een groter bouwvolume te vergunnen niet toegepast in dit bestemmingsplan.

8.4.5 Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

8.4.6 Artikel 11 Algemene procedureregels

Een besluit omtrent het verlenen van vrijstelling wordt eerst genomen nadat belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze schriftelijk kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders.

8.5 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

8.5.1 Artikel 12 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Tevens is een hardheidsclausule opgenomen in de vorm van persoonsgebonden overgangsrecht op de wijze zoals door de regering bij de totstandkoming van het Besluit ruimtelijke ordening werd aanbevolen.

8.5.2 Artikel 13 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de aanhalingstitel van het plan, de aanhalingstitel van de regels van het plan als de vaststellingregel van het plan.

8.6 Handhaving

De bestemmingsregels zijn op een dusdanige wijze geformuleerd, dat de handhaving van het bestemmingsplan voor een ieder duidelijk kan zijn. Dit is met name gelegen in de formulering van de specifieke gebruiksregels, waarin een opsomming is opgenomen van de verschillende manieren van gebruik van gronden en bouwwerken die in ieder geval in strijd zijn met de bestemming.