



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Rode Landsweg 28 te Doornspijk



BiedtRuimte
het vizier op de leefomgeving

COLOFON

Dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. BiedtRuimte is op geen enkele manier aansprakelijk voor de conclusies en vervolgwerkzaamheden die worden uitgevoerd op basis van dit document.

IMRO code:

NL.IMRO.0230.BPRODELAND
SWEG28-VST1

Plantype:

Bestemmingsplan

Status:

Vastgesteld (versie 16-05-2023)

Datum:

Mei 2023

Inhoud

1 INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING	5
1.2 PLANGEBIED	5
1.3 VIGERENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE	5
1.4 STRIJDIGHEID MET VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5 LEESWIJZER	7
2 BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
2.1 FEITELIJKE SITUATIE	8
2.2 BEOOGDE SITUATIE	8
2.3 ONTSTAANSGESCHIEDENIS	9
2.4 LANDSCHAPS- EN NATUURWAARDEN	10
3 RANDVOORWAARDEN INITIATIEF	11
3.1 ALGEMEEN	11
3.2 EXTRA WONINGEN IN HET BUITENGEBIED	11
3.3 GEBRUIK VAN BED EN BREAKFAST (B&B)	13
3.4 PARTICIPATIE	13
3.5 ONDERZOEK	13
4 BELEIDSKADER	14
4.1 RIJKSBELEID	14
4.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE (NOVI)	14
4.1.2 BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (BARRO)	14
4.1.3 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	14
4.1.4 CONCLUSIE	15
4.2 PROVINCIAAL BELEID	15
4.2.1 ALGEMEEN	15
4.2.2 OMGEVINGSVISIE	15
4.2.3 OMGEVINGSVERORDENING	15
4.2.4 WONEN	17
4.2.5 CONCLUSIE	17
4.3 GEMEENTELIJK BELEID	17
4.3.1 ALGEMEEN	17
4.3.2 STRUCTUURVISIE ELBURG 2030	17
4.3.3 OMGEVINGSVISIE ELBURG	18



4.3.4WOONVISIE 2020-2025 GEMEENTE ELBURG	19
4.3.5HET BELEIDSPLAN VITALE VAKANTIEPARKEN	19
4.3.6WELSTANDSNOTA ELBURG	19
4.3.7CONCLUSIE	20

SOMGEVINGSASPECTEN.....21

5.1ALGEMEEN	21
5.2BRANDVEILIGHEID	21
5.3MILIEUEFFECTBEOORDELING	21
5.3.1TOETSINGSKADER.....	21
5.3.2RESULTATEN ONDERZOEK	21
5.3.3CONCLUSIE	22
5.4BODEM.....	23
5.4.1NOODZAAK ONDERZOEK.....	23
5.4.2RESULTATEN ONDERZOEK	23
5.4.3CONCLUSIE	23
5.5GELUID	23
5.5.1TOETSINGSKADER.....	23
5.5.2RESULTATEN ONDERZOEK	23
5.5.3CONCLUSIE	23
5.6LUCHTKWALITEIT	24
5.6.1TOETSINGSKADER.....	24
5.6.2RESULTATEN ONDERZOEK	24
5.6.3CONCLUSIE	24
5.7BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	24
5.7.1TOETSINGSKADER.....	24
5.8RESULTATEN ONDERZOEK	25
5.8.1CONCLUSIE	26
5.9EXTERNE VEILIGHEID.....	26
5.9.1TOETSINGSKADER.....	26
5.9.2ONDERZOEK.....	26
5.9.3CONCLUSIE	27
5.10WATER	27
5.10.1TOETSINGSKADER.....	27
5.10.2ONDERZOEK.....	28
5.10.3CONCLUSIE	28
5.11ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	29
5.11.1TOETSINGSKADER.....	29
5.11.2RESULTATEN ONDERZOEK	29
5.11.3CONCLUSIE	29
5.12ECOLOGIE	29
5.12.1TOETSINGSKADER.....	29
5.12.2RESULTATEN ONDERZOEK	29



5.12.3	CONCLUSIE	31
5.13	VERKEER EN PARKEREN	31
6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID		32
6.1	ALGEMEEN	32
6.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
6.3	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID / PARTICIPATIE	32
6.4	INSpraak EN OVERLEG	32
6.4.1	ZIENSWIJZEN	33
7 JURIDISCHE ASPECTEN		35
7.1	ALGEMEEN	35
7.2	VERBEELDING	35
7.3	REGELS/VOORWAARDELIJKE VERPLICHTING	35
BIJLAGEN		36
BIJLAGE 1 SCHETS FEITELIJKE SITUATIE		36
BIJLAGE 2 SCHETS BEOOGDE SITUATIE		36
BIJLAGE 3 VERSLAG PARTICIPATIE		36
BIJLAGE 4 LANDSCHAPS-, BEELDKWALITEITS- EN LANDSCHAPSPLAN		36
BIJLAGE 5 BODEMONDERZOEK		36
BIJLAGE 6 ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI		36
BIJLAGE 7 WATERTOETS		36
BIJLAGE 8 ECOLOGISCHE QUICKSCAN		36



1 Inleiding

1.1 aanleiding

Initiatiefnemer wil het gebruik van zijn perceel als recreatieterrein beëindigen en transformeren naar wonen, inclusief een aantal bed & breakfast voorzieningen (hierna: het initiatief). Bij de transformatie hoort tevens een landschapsontwikkeling. Realisatie van het initiatief past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. De gemeente Elburg heeft te kennen gegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om realisatie van het initiatief mogelijk te maken. Met deze herziening wordt voorzien in de noodzakelijke planologisch-juridische regeling ten behoeve van het initiatief.

1.2 Plangebied

De begrenzing van het plangebied van de herziening van het bestemmingsplan is te zien in figuur 1.

Het plangebied betreft de percelen Rode Landsweg 28A-28E, 28R/1, 28R/6 en 28R/7 te Doornspijk, kadastraal bekend gemeente Doornspijk, sectie D, de nummers 1585, 3283, 3284, 3381, 4379, 4380, 4614 en 5053. In de directe omgeving zijn percelen gelegen met een agrarische of woonbestemming. Aan de zuidwestzijde is op korte afstand de gemeentegrens van Nunspeet gelegen. Het plangebied is via een eigen toegangsweg ontsloten op de Rode Landsweg.



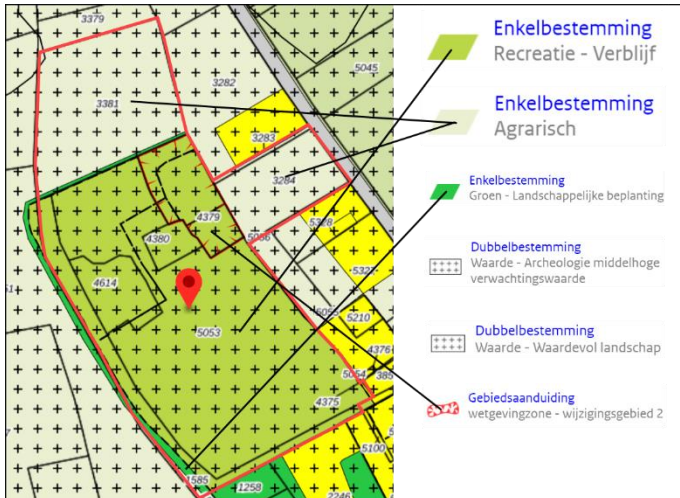
Figuur 1 Begrenzing plangebied

1.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied 2012, actualisatie 2018 (hierna: het vigerend bestemmingsplan), dat op 28 januari 2019 is vastgesteld. Op grond van dit bestemmingsplan gelden voor de gronden die onderdeel uitmaken van het plangebied de enkelbestemmingen 'Recreatie - Verblijf', 'Agrarisch' en 'Groen – Landschappelijke



beplanting', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachtingswaarde' en 'Waarde – Waardevol landschap'. Daarnaast gelden voor de enkelbestemming 'Recreatie - Verblijf' de functieaanduidingen 'kampeerterrein' en 'recreatiewoning' en de gebiedsaanduiding 'wetgeving-zone – wijzigingsgebied 2'. De bestemmingen van het plangebied zijn te zien op figuur 2.



Figuur 2 bestemming plangebied (bron: ruimtelijke plannen)

Gronden met de enkelbestemming 'Recreatie - Verblijf' zijn in combinatie met genoemde functieaanduidingen bestemd voor verblijfsrecreatie in de vorm van de bedrijfsmatige exploitatie van een kampeerterrein (maximaal 85 kampeerplaatsen), recreatiewoningen (maximaal 13), wonen in een bedrijfswoning, ondergeschikte horeca (maximaal 400 m²), detailhandel (maximaal 300 m²) en aan huis verbonden beroepen. De gebiedsaanduiding 'wetgeving-zone – wijzigingsgebied 2' maakt het mogelijk om de bestemming onder voorwaarden te wijzigen naar de enkelbestemming 'Wonen' ten behoeve van maximaal twee woningen. Deze mogelijkheid ziet op een klein gedeelte van het plangebied.

Gronden met de enkelbestemming 'Agrarisch' zijn onder andere bestemd voor (hobbymatig) agrarisch grondgebruik.

Gronden met de enkelbestemming 'Groen – Landschappelijke beplanting' zijn onder andere bestemd voor de ontwikkeling en de instandhouding van landschappelijke beplanting en het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden.

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachtingswaarde' zijn mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Waardevol landschap' zijn mede bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de kernkwaliteiten van het landschap.

1.4 Strijdigheid met vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om het plangebied te transformeren van recreatie naar wonen. Uitsluitend een partiële herziening van het vigerend bestemmingsplan kan hierin voorzien. Een uitzondering hierop vormt het gedeelte van het plangebied met de gebieds-aanduiding 'wetgeving-zone – wijzigingsgebied 2'. Deze aanduiding maakt op grond van een in het vigerend bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid een transformatie naar wonen mogelijk met een maximum van twee woningen.



1.5 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk geeft een beschrijving van het plangebied weer. In hoofdstuk 3 worden de gemeentelijke randvoorwaarden voor het initiatief besproken en in hoofdstuk 4 is het beleidskader voor het bestemmingsplan opgenomen. Hoofdstuk 5 betreft de toets aan de omgevingsaspecten. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn opgenomen in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 is de juridische vormgeving opgenomen. In dit deel van de toelichting worden de regels nader uitgelegd. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op handhaving.



2 Beschrijving plangebied

2.1 Feitelijke situatie

Het plangebied is gelegen aan de zuidwestzijde van de gemeente Elburg, op korte afstand van de gemeente Nunspeet. Het betreft de percelen Rode Landsweg 28A-28E, 28R/1, 28R/6 en 28R/7 te Doornspijk. Het ruimtelijk beeld wordt in hoofdzaak gevormd door een bebost perceel te midden van agrarische gronden, grenzend aan een klein woonbuurtschap (zie figuur 3).



Figuur 3 impressie plangebied en omgeving

In het plangebied is het recreatiebedrijf van initiatiefnemer gevestigd. Op basis van de feitelijke situatie is de volgende bebouwing aanwezig: groepsaccommodatieverblijven, vier recreatiewoningen, drie gebouwen ten behoeve van bed & breakfast, een bedrijfswoning, twee gebouwen ten behoeve van burgerbewoning, drie bijgebouwen, twee zogeheten glamping tenten en een stacaravan. Zie ook bijlage 1. Verder is een kampeerterrein aanwezig ten behoeve van kampeermiddelen.

De agrarisch bestemde percelen in het plangebied worden ten behoeve van de landbouw gebruikt.

2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer wil stoppen met het recreatiebedrijf en transformeren naar wonen. De voornaamste reden om te stoppen is het niet langer rendabel krijgen van de recreatieve voorzieningen. Om rendabel te kunnen zijn is schaalvergroting nodig. Dit vraagt om extra investeringen, los van de vraag of dit planologisch mogelijk of wenselijk is, los van de vraag of initiatiefnemer bereid is te investeren.

De ligging van het plangebied is zodanig dat het uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk is om hier te komen tot schaalvergroting. Het gebied vraagt juist om investeringen in de kwaliteiten van het landschap. Met een transformatie naar wonen kan het landschap worden ontwikkeld om op deze manier bij te dragen aan de kernkwaliteiten van het gebied.

In de beoogde situatie zal de volgende bebouwing aanwezig zijn: twee vrijstaande woningen met bijgebouwen, twee aaneengeschakelde woningen met bijgebouwen, een tweekapper met bijgebouwen en vier gebouwen ten behoeve van bed & breakfast. Zie ook bijlage 2.

Een vergelijking tussen de feitelijke en beoogde situatie laat zien dat de oppervlakte aan bebouwing met 173 m² afneemt, zie onderstaande tabel 1.

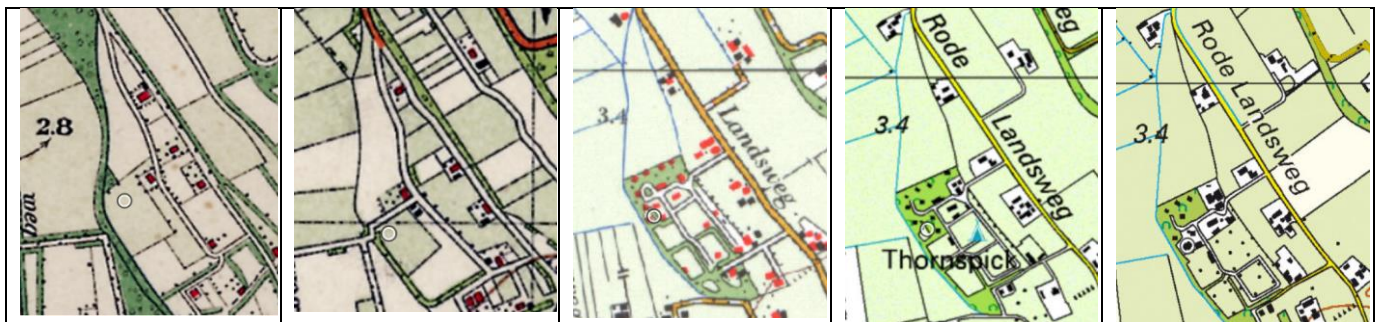


Bebouwing feitelijke situatie	Oppervlakte (m ²)
28A	136
28B	100
28C	152
28D+E	369
5x B&B	219
Bijgebouwen	587
Stacaravan	43
Tenten	180
	-----+
	1.756
Bebouwing beoogde situatie	Oppervlakte (m ²)
28A	136
28C	152
28D+E	369
Twee-ondereen kapwoning	251
4x B&B	197
4x B&B	478
Bijgebouwen	-----+
	1.583

Tabel 1 vergelijking oppervlakte bebouwing feitelijk en beoogd.

2.3 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is van oudsher agrarisch gebied. Door de jaren heen hebben de ouders van initiatiefnemer het gebied ontwikkeld tot een kampeerterrein. Initiatiefnemer heeft vervolgens diverse verblijfsaccommodaties (bed & breakfast voorzieningen en recreatiewoningen) gerealiseerd en is het gebied tot een recreatieterrein geëvolueerd. Figuur 4 geeft een impressie van deze ontwikkeling. Het terrein, aanvankelijk weiland met beplanting rondom de campingplaatsen, is in de loop van de jaren op natuurlijke wijze langzaam getransformeerd tot een recreatieterrein met een bosachtig karakter.



Figuur 4 ontwikkeling plangebied (bron: Topotijdreis)



2.4 Landschaps- en natuurwaarden

Het plangebied maakt deel uit van het kleinschalige, lineaire kampenlandschap. De westzijde van dit gebied is gelegen op de grens van de overgang naar het veenontginningslandschap.

Kenmerkend voor het kleinschalige, lineaire kampenlandschap is het netwerk van houtwallen en houtsingels, afgewisseld met verspreid liggende bosjes. Het geheel vormt het groene raamwerk van het landschap. Door opschaling van het landbouwkundig gebruik van percelen zijn veel landschapselementen verdwenen. Hierdoor heeft het landschap een meer open karakter gekregen.

In het plangebied heeft in tegenstelling tot schaalvergroting van het agrarische gebied een vergroening plaatsgevonden. De beplanting, welke in aanvang de kampeerplaatsen markeerden, heeft zich in de loop van de jaren ontwikkeld tot een groenstructuur met een bosachtig karakter. Het plangebied vorm nu een vrij gesloten groene enclave in het overwegend agrarische gebied. In het LOP (gebiedsplan landschappelijke versterking en groene wiggen, Elburg en Oldebroek) is het plangebied opgenomen in de te ontwikkelen landschappelijke versterking van de kernkwaliteiten in de visie zoekzone & groene wiggen, waardoor er invulling wordt gegeven aan zoekzones uit de streekplanuitwerking van de provincie. Door de natuurlijke ontwikkeling van de groenstructuur in het plangebied is het recreatieterrein gaan bijgedragen aan versterking van de ruimtelijke en kernkwaliteit van het gebied.



Figuur 5 bijna gesloten bomenkroondak in het plangebied



3 Randvoorwaarden initiatief

3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders hebben op 9 december 2021 besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van het initiatief. Deze voorwaarden worden hierna besproken.

3.2 Extra woningen in het buitengebied

Het is belangrijk om de noodzaak van de extra woningen te onderbouwen, met name de twee-onder-één-kap woning als compensatie voor de sanering van een groot gedeelte van het recreatieterrein.

Het vigerend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om onder andere 13 recreatiewoningen op te richten. Van deze mogelijkheid is nog niet ten volle gebruik gemaakt, hetgeen betekent dat op dit punt de planologisch toegestane bebouwing gedeeltelijk is benut. De door initiatiefnemer voorgestane transformatie leidt ertoe dat dit ook niet meer wordt benut, maar dat wordt ingezet op de natuurlijke potenties van het plangebied door de (aanwezige) natuurwaarden te vergroten en te versterken.

De omvang van het recreatieterrein is te beperkt als locatie voor het inspelen op actuele ontwikkelingen en tendensen in de recreatieve sector. Het is een markt geworden waarin alleen grote vakantieparken nog kunnen voldoen aan de toenemende wens voor een luxe vakantieverblijf en het ontzorgen van de recreant.

De kampeerplaatsen werden in de vorige eeuw in gebruik genomen, toen een tent of bij uitzondering een kleine caravan gemeengoed was. Een eenvoudig bijgebouw met was, douche en toiletvoorzieningen was voldoende. Rust en ontspanning zocht men in de buitenlucht en het landelijk gebied, of in de nabij gelegen stadjes en dorpjes en op het strand van de randmeren. In de loop der jaren werden de voorzieningen op de terreinen gemoderniseerd, maar wijzigde de plaatsen voor een kampeertent of kleine caravan niet om ze geschikt te maken voor grote luxe of stacaravans. Het groene karakter van het terrein zou daardoor onder druk komen te staan. Vanaf 2000 werd kamperen in de klassieke vorm afgebouwd en het aanbod omgezet en werden kleinschalige en bijzondere concepten aangeboden, zoals zelfvoorzienend en natuurvriendelijk kamperen in safaritenten. Aanvankelijk leek deze vorm van recreatie bij een bepaalde doelgroep recreanten goed aan te slaan, maar om deze extensieve vorm van recreatie toekomstbestendig te maken bleek de omvang van het recreatieterrein te beperkt.

Eenzelfde ontwikkeling heeft zich ook afgespeeld bij de recreatiewoningen. De eerste recreatiewoningen werden alleen in de zomermaand verhuurd, jaarrond verhuren was door het beperkte voorzieningenniveau niet mogelijk. Concurrentie met de grotere vakantieparken met bungalows die het jaar rond worden verhuurd was voor het kampeerterrein met een beperkt aantal recreatiewoningen financieel niet haalbaar. Bij nadere beschouwing van de situatie blijkt dat feitelijk geen gebruik is gemaakt van het maximale aantal standplaatsen en de uitbouw van de recreatieve mogelijkheid om het recreatieterrein volledig te benutten.

Waren er in 2000 nog zes recreatiewoningen aanwezig, thans zijn er slechts 3 in gebruik als B&B. De overige zijn al jaren niet meer geschikt om als recreatiewoning te dienen. De planologisch toegestane 13 recreatiewoningen zijn dan ook niet benut.

De groepsaccommodatie startte in de vorige eeuw als één van de eerste discotheken op de Veluwe, partycentrum The Red. Een grote brand in 2011 verwoestte het volledige partycentrum. In 2013 zijn de geschakelde boerderijen herbouwd voor gebruik als groepsaccommodatie.

Bij een planherziening van het bestemmingsplan buitengebied is de tweede bedrijfswoning om onbekende reden aangeduid als een voorziening ten behoeve van het kampeerterrein.

In 2019 werden de gebouwen voor groepsaccommodatie te koop aangeboden. Een project-ontwikkelaar in de omgeving toonde interesse. Omdat hierbij de mogelijkheid bestond tot een ongewenste en verkeerde aantrekkingskracht zijn de panden



in 2020 binnen de familie overgedragen. Het gehele plangebied heeft nu één eigenaar. Vanuit de (woon)omgeving werd dit initiatief bijzonder positief ontvangen.

In de afgelopen jaren is voor het terrein een aantal plannen ontwikkeld, bedoeld om het gebruik van het kampeerterrein te beëindigen. De plannen varieerden van verkavelen van de kampeerplaatsen voor verkoop tot de bouw van recreatiewoningen en een stedenbouwkundig verkavelingsplan met percelen voor villabouw.

Uiteindelijk is afgezien van een dergelijke grote veranderingen en is gekozen om de groenstructuur en kernkwaliteit van het plangebied te behouden en uit te bouwen. Het transformatieplan is dan ook niet het gevolg van nalatig handelen, maar een gevolg van het stapsgewijs extensiveren van de exploitatiemogelijkheden van het recreatieterrein en voortschrijdend inzicht om in te zetten op de natuurlijke potenties van het plangebied door het terrein te vergroenen en daardoor de natuurwaarde en biodiversiteit te vergroten.

De luchtfoto's van het plangebied, te vinden op de website toptijdreis van het kadaster toont de vergroening van het plangebied. Is op de luchtfoto uit 2006 nog de oude verkaveling van de kampeerplaatsen te zien, in de loop van de jaren vervaagt de omvang van de kampeerplaatsen en verdicht de groenstructuur zich in het plangebied.

De luchtfoto's vanaf 2016 laten een versnelde vergroening van de aanwezige houtopstanden zien. Iemand die nu het park bezoekt ziet nauwelijks nog iets terug van de kampeerplaatsen en ervaart het recreatieterrein als een natuurlijk gebied met opgaande houtopstanden die karakteristiek zijn voor het bosachtig karakter van het plangebied.

In gesprekken met de gemeente in mei 2021 bleek ruimte te zijn voor de bouw van één compensatiewoning. Tijdens een bezoek van de gemeente in mei 2021 is gesproken over de behoefte aan woningen in de gemeente en de te bouwen vrijstaande woning te realiseren als twee onder een kap. Hierdoor wordt juist de doelgroep bereikt: jongere woningzoekenden voor wie een vrijstaande woning financieel niet haalbaar is.

Het terrein ligt nu als groene enclave te midden van weilanden, op de grens van de overgang van het kleinschalige lineaire kampenlandschap naar het veenontginningslandschap. Aan de oostzijde van het plangebied liggen langs de Rode Landsweg een aantal voormalige keuterboerderijtjes, die afgelopen jaren getransformeerd zijn tot burgerwoningen. Hier is ook in de loop van de jaren door nieuwbouw de woonfunctie verder toegenomen.

De bouwlocatie van de tweekapper is op basis van een landschapsanalyse van de bebouwingsstructuur van het kleinschalige en lineaire kampenlandschap ingepast. Kenmerkend voor dit landschapstype is dat de bebouwing zowel langs de bochtige wegen ligt als verspreid in het landschap. Het zijn relatief kleinschalige erven en door de dichtheid en variatie geven zij het gebied een bijzondere charme.

Om cultuurhistorische en landschappelijke redenen is gekozen de tweekapper toe te voegen aan de bebouwingsstructuur van het buurschap. Stedenbouwkundig zou deze geplaatst kunnen worden binnen het bestaande bouwlint en de rooilijn.

Cultuurhistorisch en landschappelijk is het ruimtelijk te motiveren de woningen meer naar achter op het perceel te plaatsen. Daardoor ontstaat er een verspringend bouwpatroon dat goed aansluit bij de historie van het gebied. Door de kavel in een groen kader in te passen, wordt de structuur en samenhang van het kleinschalige woonland/kampenlandschap versterkt.

De bouw van de tweekapper direct buiten het kampeerterrein vloeit voort uit de visie het terrein verder te vergroenen. Daarnaast blijken de gronden met de agrarische bestemming niet of nauwelijks nog geschikt voor het huidige grootschalige landbouwgebruik. Niet alleen is de omvang van de percelen te beperkt, ook milieutechnisch zijn er in toenemende mate beperkingen voor landbouwkundige gebruik.



De bouwlocatie draagt doordoor bij aan de landelijke kleinschaligheid: een mix van kleine percelen grasland, afgewisseld met woonerven. De landschappelijke kenmerken dragen bij aan de gewenste LOP ambities en de kernkwaliteiten van het landelijk gebied van de gemeente.

3.3 Gebruik van bed en breakfast (B&B)

Er moet op worden toegezien dat de B&B's daadwerkelijk voor recreatie worden gebruikt en niet voor de huisvesting van arbeidsmigranten of semipermanente bewoning.

Door in de planregels een heldere definitie van B&B op te nemen en het gebruik van de B&B's anders dan ten behoeve van recreatie tot strijdig gebruik te rekenen, wordt geborgd dat de B&B's overeenkomstig de bestemming worden gebruikt.

3.4 Participatie

Om draagvlak voor te creëren, is het initiatief met omwonenden gesproken. Dit heeft geleid tot een kleine aanpassing van het initiatief. Het verdient aanbeveling om omwonenden op de hoogte te houden van de verdere uitwerking van het initiatief.

Initiatiefnemer heeft het ontwerp bestemmingsplan met omwonenden besproken. Van deze bespreking is een verslag gemaakt, zie bijlage 3.

3.5 Onderzoek

Op basis van het advies van de Omgevingsdienst Noord Veluwe zijn diverse onderzoeken noodzakelijk (bodem, geluid, ecologie en bedrijven & milieuzonering).

In hoofdstuk 5 worden de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken besproken



4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervalt geheel (uitgezonderd Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone). De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 op grond van de Waterwet.

De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Omgevingskwaliteit is daarmee het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het rijk.

In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen en wordt er onder andere ingezet op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte. Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving. Zo wordt 'omgevingsinclusief' beleid gevoerd.

Het initiatief voorziet in de woonbehoefte van de gemeente Elburg, waarbij het initiatief op een landschappelijk verantwoorde wijze wordt ingepast. Dit is niet in strijd met het NOVI.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro 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. De regels van het Barro zijn normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Door het nationale karakter van het Barro en de kleine schaal van het initiatief, is dit niet direct van nationaal belang. Het Barro bevat dan ook geen voor het initiatief relevante bepalingen.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking en is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De Ladder houdt in dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voordat de Ladder wordt doorlopen, moet de vraag worden beantwoord of er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1 van het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.



De herziening van het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk die, gezien de omvang van het initiatief, niet gedefinieerd kan worden als een stedelijke ontwikkeling¹. De Ladder is daarom niet van toepassing.

4.1.4 Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met het Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De visie integreert een vijftal beleidsterreinen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 15 december 2021 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

4.2.2 Omgevingsvisie

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Naast deze zeven ambities blijft het beleid uit de Omgevingsvisie uit 2014 gelden. Het gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden.

4.2.3 Omgevingsverordening

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

Toets aan initiatief

Ruimtelijk

Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit, onder andere op het gebied van natuur- en landschap. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang. Het beleid voorziet in provinciale kaders

¹ Uit jurisprudentie volgt dat woningbouwplannen met een omvang van 12 woningen of meer als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien.



voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft.

Met het initiatief wordt ingezet op een transformatie naar wonen en een ontwikkeling van het landschap. De transformatie naar wonen draagt bij aan de verbondenheid met de buurt. De ontwikkeling van het landschap versterkt de reeds aanwezige kernkwaliteiten.

Water

De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

Voor het initiatief is een zogeheten watertoets uitgevoerd, zie hoofdstuk 5. Uit deze toets blijkt dat het initiatief geen 'waterbelangen' raakt.

Milieu

Een gezonde en veilige leefomgeving is de hoofdzaak van het milieubeleid. Dit vraagt om provinciaal beleid dat zorgt voor goede milieukwaliteit en veilige ruimtelijke keuzes. Gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, zijn aangewezen. Dit zijn de zogeheten stiltegebieden.

Het plangebied is niet in of nabij een stiltegebied gelegen. Verder is het initiatief niet negatief van invloed op de milieukwaliteit.

Natuur en landschap

De provincie spant zich in voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Het Gelders Natuurnetwerk (hierna: GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (hierna: GO) worden beschermd tegen aantasting van de kernkwaliteiten. De provincie treft tevens maatregelen vanwege de bescherming, de instandhouding of het herstel van biotopen, leefgebieden, een gunstige staat van instandhouding en het Natuurnetwerk Nederland, waaronder de Natura 2000-gebieden. Verder richt het beleid zich op behoud van de basiskwaliteit van landschappen in Gelderland.

Het plangebied is niet nabij het GNN, de GO of een Natura 2000-gebied gelegen. Met het initiatief wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van de kernkwaliteiten van het landschap.

Het plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap Veluwe. Het ruimtelijk beleid is er op gericht om de kernkwaliteiten van dit landschap te behouden en waar mogelijk verder te ontwikkelen. Behoud wordt bereikt door alleen activiteiten toe te staan die de kernkwaliteiten behouden of versterken. De belangrijkste kernkwaliteiten van het Nationaal landschap Veluwe zijn het grote, aaneengesloten bosgebied en actieve stuifzanden en het open en gesloten landschap.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied Randmeerkust agrarisch. De kernkwaliteit van dit gebied is het zichtbare beeldbepalende gradiënt van stuwval naar Randmeer: van besloten boslandschap via kleinschaligheid naar grootschalig open gebied.

Met het initiatief neemt per saldo bebouwing in het plangebied af. De ligging van het plangebied vraagt wel om een ruimtelijke kwaliteit. Om die reden is er een landschaps-, beeldkwaliteits- en beplantingsplan opgesteld, zie bijlage 4. Bij de verdere uitwerking van het initiatief is dit plan leidend. Het plangebied biedt na transformatie ruimte en mogelijkheden om bij te dragen aan versterken van de kernkwaliteit van het omringende landschap. Dit draagt dan weer bij aan de natuurlijke kwaliteiten van de omgeving, die hierdoor aanzienlijk worden uitgebreid en vergroot.



4.2.4 Wonen

In 2020 heeft de provincie Gelderland het Actieplan Wonen opgesteld. Tot 2030 moeten er in de provincie ruim 80.000 nieuwe woningen gebouwd worden. Daarbij spelen verschillende opgaven, bijvoorbeeld een snellere doorstroming van huishoudens, grotere beschikbaarheid betaalbare woningen voor starters, ouderen en andere doelgroepen én sociale en middeldure koop- en huurwoningen.

Het initiatief ziet op het realiseren van een twee-onder-een-kap woning. Hiermee wordt geprobeerd de doelgroepen van starters en kleine huishoudens te bereiken. Dit past binnen de woonvisie van de provincie Gelderland.

4.2.5 Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Algemeen

Het gemeentelijk beleid dat van belang is voor het initiatief is de Structuurvisie Elburg 2030, de Omgevingsvisie Elburg 2018, de Woonvisie 2020-2025 gemeente Elburg, het beleidsplan Vitale Vakantieparken en de Welstandsnota Elburg.

4.3.2 Structuurvisie Elburg 2030

Met de Structuurvisie gemeente Elburg 2030 (hierna: de structuurvisie) geeft de gemeente Elburg haar visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het gehele gemeentelijk grondgebied voor de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De ambities van de gemeente rondom de functies wonen, economie, mobiliteit, welzijn, groen en water, milieu en duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit zijn hierin samenhang gebracht. Voor zover deze functies betrekking hebben op de ruimtelijke structuur van het buitengebied. De visie biedt hiermee één actueel ruimtelijk kader voor de verschillende beleidsterreinen.

Het doel van de structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente aan derden. Samenvattend zet de gemeente in op het bieden van rust en ruimte in een fraaie omgeving. Naast het behoud en versterking van het cultureel erfgoed, zoals de Vesting Elburg, wordt hiertoe de ontwikkeling van bijzondere natuur- en cultuurlandschappen gestimuleerd. In het buitengebied wordt belang gehecht aan versterking van het landschap en herstel van oude landschapselementen. De van oorsprong aanwezige sterke afwisseling in het landschap moet beter zichtbaar worden. De ontwikkeling van passende recreatieve voorzieningen en routestructuren zorgen voor een versterking van de recreatieve potenties van het Elburgse landschap. Het fraaie landschap op de overgang tussen de hooggelegen Veluwe en het laaggelegen open veenweidegebied heeft veel aantrekkingskracht. Veel toeristen, maar ook bewoners maken een fietstocht door dit landschap, waar 14 historische boerderijen en landgoederen opvallende elementen vormen. De verrommeling vormt echter een bedreiging voor het landschap als toeristische trekker. Het regionale beleid met betrekking tot vitale vakantieparken biedt om die reden ruimte voor een transformatie naar andere functies.

Het doel van herontwikkeling van locaties is een kwaliteitsverbetering van de woon- en leefomgeving bij locaties die hun functies verloren hebben of zullen gaan verliezen en waarvan een functieverandering of een kwaliteitsverbetering ruimtelijk gezien gewenst is. Het toestaan van extra woningen in het buitengebied vraagt om maatwerk. De gemeente kiest er dan ook voor om dit alleen mogelijk te maken door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan. Dit maakt dat per geval binnen de vastgestelde beleidskaders maatwerk kan worden geleverd. Daarbij wordt nadrukkelijk ook een relatie gelegd met de woningbehoefte.

4.3.3 Omgevingsvisie Elburg

Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet heeft de gemeenteraad van Elburg op 30 januari 2019 de Omgevingsvisie Elburg (hierna: de omgevingsvisie) vastgesteld. In de omgevingsvisie wordt vooruitgekeken naar de periode tot 2030. Het is



een dynamisch document dat regelmatig kan worden aangepast aan veranderende situaties. De wereld staat immers niet stil en Elburg wil meebewegen, inspelen op kansen en haar kwaliteiten ontwikkelen.

Samen met haar inwoners en bedrijven wil de gemeente naar een gezonde, veilige en duurzame balans tussen mens, ruimte en gebruik. Bij ontwikkelingen en investeringen staan de kernwaarden van de gemeente voorop: sociaal en zorgzaam, gezond en groen, gastvrij en ondernemend, klimaatneutraal, bereikbaar, en veilig. Er zijn vijf hoofdthema's geformuleerd, waaronder de kernwaarden kunnen worden ingedeeld:

- Thema 1: Leefbare, vitale kernen met een actieve, gezonde samenleving
- Thema 2: Aantrekkelijke omgevingskwaliteit en identiteit
- Thema 3: Vitaal economisch klimaat
- Thema 4: Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig
- Thema 5: Bereikbaar, nabij en toegankelijk

Relatie met initiatief

Thema 1

Bij het behouden en versterken van een gezonde woon- en leefomgeving zijn elementen als groen en water, stilte en rust van belang. Hier heeft gemeente aandacht voor. In verband met de hooggewaardeerde omgevingskwaliteit is het belangrijk dat in eerste instantie gezocht wordt naar inbreidings- en herontwikkelingslocaties in plaats van nieuwbouwlocaties aan de rand van kernen. Het initiatief ziet op de herontwikkeling van een recreatieterrein. Hierbij worden twee wooneenheden gerealiseerd welke ingepast worden in de omgeving.

Thema 2

Hierbij gaat het om de aspecten die betrekking hebben op een aantrekkelijke omgevingskwaliteit en identiteit. De transformatie leidt enerzijds tot een extensivering van het grondgebruik ter plaatse en anderzijds een versterking van het ter plaatse aanwezige buurtschapje. Hiermee wordt bijgedragen aan een aantrekkelijke omgevingskwaliteit en identiteit.

Thema 3

Hierbij gaat het om de economische vitaliteit van de gemeente. De gemeente ziet knelpunten in de kwaliteit bij een aantal bestaande recreatieparken. Moeizame exploitatie betekent voor veel ondernemers minder inkomsten, minder investeringsmogelijkheden en verdere kwaliteitsverlies. De voortzetting van de huidige functie is economisch gezien niet duurzaam (en verantwoord). Om de landschappelijke kwaliteit te behouden heeft de gemeente (onder voorwaarden) besloten medewerking verlenen aan een aanpassing van de bestemming van het terrein naar een vervolgfunctie (wonen). Hiermee draagt het initiatief in positieve zin bij aan een vitaal economisch klimaat.

Thema 4

Dit thema gaat over de doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en klimaatbestendigheid. Ecologie en circulaire economie gelden als belangrijke speerpunten bij nieuwe ontwikkelingen. Energie, klimaat, waterrobuustheid en duurzaamheid worden een onlosmakelijk onderdeel van het afwegingskader rondom initiatieven. Het initiatief voldoet aan de eisen omtrent dit thema. De beoogde woningbouw draagt hier aan bij. De woningen krijgen geen gasaansluiting en moeten energieneutraal worden gebouwd.

Thema 5

Dit thema betreft de bereikbaarheid van de gemeente. Elburg wil graag goed bereikbaar zijn. Met het initiatief verandert er niets aan de bereikbaarheid over de weg. Door de functieverandering neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied af. Hiermee neemt de verkeersdruk op de Rode Landsweg af.



4.3.4 Woonvisie 2020-2025 gemeente Elburg

In de Woonvisie zijn richtinggevende beleidskeuzes gemaakt, die zien op voldoende en passende huisvesting voor onderscheidende doelgroepen, waaronder starters. Het initiatief ziet op een zogeheten inbreidingslocatie. Met de realisatie van twee-onder-een-kap woningen wordt geprobeerd starters te bereiken.

4.3.5 Het beleidsplan Vitale Vakantieparken

Het Beleidsplan Vitale Vakantieparken is een uitwerking van de doelstelling van de Regio Noord-Veluwe om te komen tot een toeristische visie op de regio met inachtneming van de door de deelnemende gemeenten uitgewerkte actieplannen.

Als de huidige exploitant geen mogelijkheden ziet om de functie voor verblijfsrecreatie te behouden of te herstellen, dan zal worden gezocht naar mogelijkheden om de functie van het terrein te veranderen (transformatie). Het uitgangspunt hierbij is maatwerk.

Bij transformatie (functieverandering of sanering) van vakantieparken gelden specifieke uitgangspunten:

- er dient een toekomstbestendige situatie te ontstaan;
- de kosten van de transformatie mogen niet ten laste komen van de gemeente, en
- de transformatie heeft betrekking op een volledig park of een aaneengesloten gedeelte daarvan.

Met het initiatief is sprake van een toekomstbestendige ontwikkeling, waarbij de kosten volledig ten laste komen van initiatiefnemer. De transformatie heeft betrekking op het gehele park. Het initiatief voldoet dan ook aan het beleid aangaande vitale vakantieparken.

4.3.6 Welstandsnota Elburg

Het plangebied ligt in het welstandgebied met een Welstandsniveau II: buitengebied. Het buitengebied in Elburg is van grote waarde. Het overgangsgebied, de grote landschappelijke en functionele diversiteit maakt het tot een attractief gebied. Het welstandsbeleid bij ontwikkelingen in het buitengebied is erop gericht om aanwezige kwaliteiten te behouden. In de openheid van het landschap kan een kleine verstoring al grote afbreuk doen aan de beleving van het geheel. Bij toetsing wordt gelet op de relatie met de omgeving, het bouwwerk op zichzelf en detaillering als dit van essentieel belang is.

Voor het plangebied is een beeldkwaliteits- en beplantingsplan opgesteld (zie bijlage 3) om de specifieke kwaliteiten van dit gebied te waarborgen en te versterken.

4.3.7 Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.



5 Omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro moet in de toelichting op de herziening van het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de zogeheten omgevingsaspecten bij het initiatief zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de omgevingsaspecten in relatie tot het initiatief beschreven.

5.2 Brandveiligheid

De met het initiatief gepaard gaande bouwplannen en het gebruik van bouwwerken moeten voldoen aan de geldende eisen ten aanzien van brandveiligheid, zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Verder zal het toekomstige erf in voldoende mate vrijgehouden worden om in geval van brand hulpdiensten directe toegang tot gebouwen te kunnen verschaffen.

5.3 Milieueffectbeoordeling

5.3.1 Toetsingskader

Milieueffectbeoordeling is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven, ook in het geval van een ruimtelijk plan. Dit kan op drie manieren:

- op basis van artikel 7.2a, 1^e lid, van de Wet milieubeheer (Wm); er ontstaat een plicht om een milieueffectrapport op te stellen wanneer er een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, 1^e lid, van de Wet natuubescherming (Wnb) nodig is;
- op basis van artikel 2 van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.); er ontstaat een plicht om een milieueffectrapport op te stellen voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. waar het betreffende ruimtelijk plan genoemd is in kolom 3 (plannen), en
- op basis van eveneens artikel 2 van het Besluit m.e.r.; er ontstaat een plicht om een milieueffect-rapport op te stellen dan wel te beoordelen of een dergelijk rapport moet worden opgesteld voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst, maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is ook milieueffectbeoordeling nodig.

5.3.2 Resultaten onderzoek

Drempelwaarden

De herziening van het bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor een omgevingsvergunning en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat milieueffectbeoordeling nodig is, indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van een activiteit die op grond van onderdeel C van de bijlage van het Besluit m.e.r. tot het opstellen van een milieueffectrapport verplicht. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.



Daarom moet worden getoetst of er sprake is van beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan niet direct sprake is van een beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, moet het bevoegd gezag zich er ook van vergewissen, wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, dat van aanzienlijke milieugevolgen geen sprake is.

Gelet op de aard en omvang van het initiatief is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Bestluit mer. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het initiatief (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen *geen belangrijke nadelige milieugevolgen* optreden. Eén en ander wordt tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als een milieueffectbeoordeling.

Passende beoordeling

Uit artikel 2.8 van de Wnb, in samenhang gelezen met artikel 2.7 van de Wnb, volgt dat een passende beoordeling moet worden gemaakt als de herziening van het bestemmingsplan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Hiervan is sprake als hetgeen het plan mogelijk maakt leidt tot een toename van de stikstofdepositie op reeds overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Dat is aan de orde als sprake is van een toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie.

Het beëindigen van het recreatiebedrijf leidt tot een forse afname van verkeersbewegingen. Hiervoor in de plaats treedt extra verkeersbewegingen vanwege twee extra wooneenheden. Per saldo zal echter sprake zijn van een afname van verkeersbewegingen en daarmee een afname van stikstofdepositie, zodat voor significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden niet hoeft te worden gevreesd.

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'milieueffectbeoordeling' vormt geen belemmering voor het initiatief. Er hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

5.4 Bodem

5.4.1 Noodzaak onderzoek

De bodem wordt op vele manieren gebruikt, bijvoorbeeld voor woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit nu en in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat mensen al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft zij overal sporen achtergelaten.



Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

5.4.2 Resultaten onderzoek

Door Tauw bv uit Deventer is onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport 'Verkennd bodemonderzoek Rode Landsweg Ong. te Doornspijk', d.d. 23 augustus 2022, projectnummer 1286968. Dit rapport is als bijlage 5 bijgevoegd.

5.4.3 Conclusie

Er zijn visueel geen verontreinigingen waargenomen. Analytisch zijn er geen verontreinigingen in de grond en in het grondwater gemeten. Op basis van de resultaten is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de herziening van het bestemmingsplan.

Voor de realisatie nieuwbouw BenB kan nog aanvullend bodemonderzoek nodig zijn.

5.5 Geluid

5.5.1 Toetsingskader

Ter beperking van geluidshinder zijn in de Wet geluidhinder (hierna: de Wgh) geluidszones gedefinieerd rondom belangrijke geluidsbronnen (gezoneerde industrieterreinen, verkeerswegen en spoorwegen). Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waarvoor in geval van een ruimtelijk plan een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd, indien het ruimtelijk plan een geluidgevoelig object in dit gebied mogelijk maakt.

De Wgh verstaat onder geluidgevoelige objecten woningen, een ander geluidgevoelig gebouw, zoals onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven, en geluidgevoelige terreinen, zoals woonwagenstandplaatsen en ligplaatsen voor schepen.

5.5.2 Resultaten onderzoek

Het initiatief betreft onder andere het realiseren van geluidgevoelige objecten. Om die reden is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in de notitie van 14 februari 2023, kenmerk 2022-3069-0-b4202/2328. Deze notitie is als bijlage 6 bijgevoegd. Uit het onderzoek volgt dat aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh wordt voldaan.

5.5.3 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Toetsingskader

In het kader van ruimtelijke planvorming moet aandacht besteed worden aan de luchtkwaliteit. Hierbij moet worden beoordeeld of het initiatief hierop een (negatief) effect heeft.

In de Wm zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Op grond van artikel 5.16 van deze wet kan het initiatief doorgang vinden als aannemelijk is gemaakt dat:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of



- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' en de op dit besluit gebaseerde ministeriële regeling zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen'. Dit is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde.

5.6.2 Resultaten onderzoek

Het beëindigen van het recreatiebedrijf leidt tot een forse afname van verkeersbewegingen. Hiervoor in de plaats treedt extra verkeersbewegingen vanwege twee extra wooneenheden. Per saldo zal echter sprake zijn van een afname van verkeersbewegingen, zodat voor een verslechtering van de luchtkwaliteit niet hoeft te worden gevreesd.

Daarnaast moet ook worden beoordeeld of de luchtkwaliteit aanvaardbaar is voor het gebruik van het plangebied ten behoeve van wonen. Daarvoor kan gebruik worden gemaakt van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN-kaarten) van het RIVM. Op deze kaarten wordt de achtergrondconcentratie inzichtelijk gemaakt welke het gevolg is van de infrastructurele en bedrijvige omstandigheden ter plaatse. Uit de GCN-kaarten (voor 2025, gegevens 2022) volgt dat in het plangebied voor wat betreft PM_{10} (fijnstof) sprake is van een achtergrondconcentratie van circa $13 \mu g/m^3$. Voor NO_2 (stikstofdioxide) is de achtergrondconcentratie circa $10 \mu g/m^3$. Voor PM_{10} en NO_2 geldt voor de jaargemiddelde concentratie een grenswaarde van $40 \mu g/m^3$. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de in de Wet milieubeheer gestelde grenswaarden. In het plangebied is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake luchtkwaliteit.

5.6.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Toetsingskader

Om het initiatief te kunnen toetsen op milieuhygiënische aspecten wordt het instrument milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds hindergevoelige functies, zoals woningen.

Algemeen wordt hiervoor de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten gebruikt. Hierin zijn aan bedrijven milieucategorieën toegekend. Per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand is tot een hindergevoelige functie. Deze afstand kan als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De feitelijke emissies (geluid, geur, stof et cetera) van een bedrijf kunnen aanleiding zijn om een andere afstand aan te houden.

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt een tweetal gebiedstypen onderscheiden: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.



Het plangebied is te typeren als 'rustige woonwijk'. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door hoofdzakelijk de functie wonen.

5.8 Resultaten onderzoek

Algemeen

Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin het initiatief wordt gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving (externe werking), en
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe (interne werking).

Externe werking

Bij externe werking gaat het met name om de vraag of het initiatief leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of het initiatief leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door percelen met een woonfunctie. De ten behoeve van het initiatief toe te kennen bestemming 'Wonen' is niet (milieu)belastend voor de omgeving, waardoor geen sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Aan de noordwestzijde van het plangebied is een agrarisch bestemd perceel met bouwvlak gelegen. De afstand van dit perceel tot het plangebied bedraagt meer dan 200 meter. Percelen met een bedrijfsbestemming zijn op grotere afstand dan 500 meter van het plangebied gelegen. Gezien deze afstanden vormt het initiatief geen belemmering voor de aldaar gevestigde bedrijven.

Interne werking

Bij interne werking gaat het om de vraag of het initiatief hinder ondervindt van bestaande functies in de directe omgeving.

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door percelen met een woonfunctie. Deze functie hindert de aan het initiatief toe te kennen bestemming 'Wonen' niet.

Aan de noordwestzijde van het plangebied is een agrarisch bestemd perceel met bouwvlak gelegen. De afstand van dit perceel tot het plangebied bedraagt meer dan 200 meter. Percelen met een bedrijfsbestemming zijn op grotere afstand dan 500 meter van het plangebied gelegen. Gezien deze afstanden kan worden gesteld dat wonen in het plangebied voldoet aan de kwalificatie 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.

5.8.1 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Toetsingskader

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpgvulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Dit is respectievelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.



Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar.

Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt.

Welke kans nog acceptabel wordt geacht, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontvrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, Stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

De gemeente Elburg heeft de gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid van de gemeenten in de regio Noord-Veluwe (Projectnr. 249182, januari 2015, revisie 1.3) vastgesteld. Deze visie maakt duidelijk op welke wijze het aspect externe veiligheid in het kader van ruimtelijke besluiten wordt beoordeeld.

5.9.2 Onderzoek

Het juridisch uitgangspunt is als volgt: realisatie van diverse gebouwen afwegen in het kader van externe veiligheid. Op grond van artikel 1 van het Bevi zijn de te realiseren woningen aan te merken als kwetsbare objecten in verband met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. De vier gebouwen ten behoeve van bed & breakfast betreffen beperkt kwetsbare objecten.

Om in beeld te brengen of er in het plangebied, of in de nabijheid daarvan, risicobronnen (productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen) aanwezig zijn, is de risicokaart (www.risicokaart.nl) geraadpleegd. Uit deze raadpleging blijkt dat zich in en nabij het plangebied een transportroute bevindt die relevant is in het kader van externe veiligheid. Deze route betreft de spoorlijn Amersfoort – Zwolle, gelegen op een afstand van zo'n 2.500 meter ten zuidoosten van het plangebied. Dit spoor heeft een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 1 meter. Het plasbrandaandachtsgebied (PAG) van het spoor bedraagt 30 meter. Het invloedsgebied voor de verantwoording van het groepsrisico bedraagt 460 meter voor brand & explosie. Voor toxisch is dit 4.000 meter. Dit laatste betekent dat het groepsrisico beperkt moet worden verantwoord.

Bereikbaarheid

Het plangebied is vanaf de Rode Landsweg via een verharde weg goed bereikbaar voor hulpdiensten.

Zelfredzaamheid

De rijksoverheid heeft voor het waarschuwen van de bevolking bij calamiteiten een nagenoeg landelijk dekkend netwerk van WAS-palen neergezet. Dit Waarschuwings- en Alarmeringsstelsel (WAS) wordt maandelijks getest (1e maandag van de maand). Waarschuwen bij een dreigende ramp is op die manier voldoende geborgd. Logischerwijs staan de WAS-palen opgesteld in gebieden die de meeste personen herbergen. De zelfredzaamheid van de aanwezige mensen binnen het bestemmingsplan kan vergroot worden door het gebruik van NL-alert. Burgers zullen dan zelf het initiatief moeten nemen om hun mobiele telefoon hiervoor geschikt te maken (zie: <http://www.crisis.nl/nl-alert>). De zelfredzaamheid van bewoners in het plangebied kan verder worden vergroot door hen te attenderen op deelname aan 'Stan the CPR network' [voorheen Hartveilig



Wonen]. Dit is een hulpsysteem waarbij vrijwilligers opgeroepen kunnen worden om iemand te reanimeren (met AED), in afwachting van een ambulance. Deelname aan 'Stan the CPR network' kan levens redden.

5.9.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.10 Water

5.10.1 Toetsingskader

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroom-gebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de NOVI, het zogeheten Bestuursakkoord Water en de Waterwet.

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' staan de hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water. Deze zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

Beleid waterschap Vallei & Veluwe

De driedimensionale Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI) is de langetermijnvisie van het waterschap Vallei & Veluwe. Met deze BOVI zet het waterschap op een geheel nieuwe wijze koers naar een duurzame en waterinclusieve leefomgeving. Daarbij kijkt het waterschap integraal, grensontkennend, over de grenzen van taken en gebieden heen en werkt vanuit de drie zogenoemde waterprincipes:

1. water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening;
2. maximaal vast- en schoonhouden van water, en
3. partnerschap als watermerk.

Deze principes leiden tot één samenhangende weergave van water in het landschap van het waterschap Vallei & Veluwe: één kringloop van bron tot monding, door stedelijk en landelijk gebied en van boven-en ondergrond.

5.10.2 Onderzoek

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003



in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets). Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Het waterschap Vallei & Veluwe is geïnformeerd over het initiatief door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen en de reactie van het waterschap hierop heeft geleid tot de 'korte procedure'. De standaardwaterparagraaf behorende bij deze procedure is als bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen.

Op basis van de watertoets vraagt het waterschap om bij de uitwerking van het initiatief met de volgende drie aandachtspunten rekening te houden:

1. vasthouden - bergen – afvoeren. Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater;
2. grondwaterneutraal bouwen. Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen, en
3. schoon houden - scheiden - schoon maken. Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt.

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied of in een zone waar er kans bestaat op overstromingsrisico.

5.10.3 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.11 Archeologie en cultuurhistorie

5.11.1 Toetsingskader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

Daarnaast moet ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, moet op grond van voorgaande dan ook worden aangegeven op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden rekening wordt gehouden.

5.11.2 Resultaten onderzoek

Archeologie

De archeologische verwachtingswaarde die geldt voor het plangebied is middelhoog. Dit betekent dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij het oprichten van een bouwwerk groter dan 500 m².



Het initiatief ziet niet op het oprichten van een bouwwerk dat groter is dan 500 m². Uitvoering van het initiatief leidt dan ook niet tot een ingreep waarvoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Wel geldt er op grond van de Erfgoedwet een meldingsplicht als bij graafwerkzaamheden toch archeologische resten aan het licht komen.

Cultuurhistorie

Nabij het plangebied zijn op basis van de kaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' van de provincie Gelderland objecten aanwezig die de status gemeentelijk monument hebben. Het betreft een schuur met een agrarische functie op het perceel Rode Landsweg 24 te Doornspijk en een boerderij met een agrarische functie op het perceel Rode Landsweg 30 te Doornspijk. Het initiatief heeft geen invloed op de cultuurhistorische waarden die deze gebouwen met zich brengen.

5.11.3 Conclusie

De aspecten 'archeologie en cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor het initiatief.

5.12 Ecologie

5.12.1 Toetsingskader

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wnb of het provinciaal natuurbeleid noodzakelijk is.

5.12.2 Resultaten onderzoek

Soortenbescherming

Door De Slijpkruik ecologisch adviesbureau is een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in de notitie 'Ecologische quickscan Rode Landsweg 28c te Doornspijk', d.d. 20-08-2022, projectcode 22ALF06. Deze notitie is als bijlage 8 bijgevoegd.

Uit de quickscan blijkt het volgende.

Plantensoorten

In het plangebied zijn geen beschermde of bijzondere plantensoorten aangetroffen. Geschikte omstandigheden voor beschermde flora ontbreken. Negatieve effecten op beschermde planten zijn uitgesloten. Nader onderzoek is niet nodig.

Broedvogels

Er is een aantal nesten aangetroffen in het toiletgebouw, die mogelijk worden gebruikt door huismussen. Nesten van huismus zijn jaarrond beschermd. Omdat er sprake is van sloop, is aanvullend onderzoek naar de huismus noodzakelijk om aan- of afwezigheid van vaste nestplaatsen vast te stellen of uit te sluiten.

Vleermuizen

Een effect op verblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuizen is uitgesloten, omdat geen geschikte, toegankelijke ruimtes aanwezig zijn in de te slopen bebouwing.

Overige zoogdieren

Het te slopen chalet is geschikt als vaste rust- of voortplantingsplaats voor steenmarter, boommarter en bunzing. Er is een opening naar een holle ruimte aanwezig en er zijn krabsporen zichtbaar op de planken eronder. Aanvullend onderzoek is nodig om te bepalen of het chalet een functie heeft voor marterachtigen.

Reptielen en amfibieën

De voorgenomen ontwikkelingen leiden niet tot negatieve effecten op reptielen en amfibieën.



Zorgplicht

In het plangebied zijn veel potenties aanwezig waar het gaat om flora en fauna. De Wet natuurbescherming bevat een zorgplichtbepaling. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna tijdens uit te voeren werkzaamheden in het plangebied naar redelijkheid zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Denk hierbij aan:

- verstoring, beschadiging of vernieling van bezette nesten;
- kappen van bomen met holtes als mogelijke verblijfplaats voor vleermuizen, en
- het beperken van lichtverstoring van foeragerende en passerende vleermuizen.

Conclusie

Vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van nesten van huismussen en rust- of voortplantingsplaatsen van marterachtigen is noodzakelijk. Deze verplichting houdt verband met de sloop van bebouwing. Deze sloop staat de uitvoering van het initiatief niet in de weg. Borging van het uitvoeren van vervolgonderzoek is in de planregels opgenomen.

Vanwege de potenties die het plangebied heeft, is zorgplicht belangrijk. Deze zorgplicht is in de planregels opgenomen.

Gebiedsbescherming

In of grenzend aan het plangebied liggen geen natuurgebieden die vallen onder de Wnb (waaronder Natura 2000-gebieden).

Voor wat betreft het aspect stikstof is het de verwachting dat er vanwege een afname van verkeersbewegingen geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied ligt geheel buiten het NNN. Aantasting van kernkwaliteiten van deze natuur is volgens De Slijpkruik niet aan de orde.

5.12.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.13 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkencijfers van het CROW (CROW publicatie 'toekomstbestendig parkeren, december 2018'). Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Het initiatief leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Extra parkeerplaatsen zijn dan ook niet nodig. Overigens biedt het plangebied voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein, zowel bij de woningen als bij de bed en breakfast voorzieningen (zie ook bijlage 3). Daarnaast blijft het plangebied (veilig) ontsloten via de bestaande in- en uitrit.



6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Op basis van de voorgaande hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat het initiatief, gelet op het planologisch beleid en de omgevingssituatie ter plaatse, uitvoerbaar kan worden geacht. In dit hoofdstuk wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief besproken.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wro stelt dat de gemeente gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de gemeente verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is. In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid / participatie

Initiatiefnemer heeft omwonenden tijdens de beoordeling van het principeverzoek geïnformeerd. Dit heeft ertoe geleid dat het initiatief is aangepast.

Initiatiefnemer heeft omwonenden tijdens de beoordeling van ontwerp bestemmingsplan nogmaals geïnformeerd. Hiervan is een verslag gemaakt, zie bijlage 3. Het ontwerp van dit bestemmingsplan is voor een periode van zes weken ter inzage gelegd voor eenieder. Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend.

6.4 Inspraak en overleg

6.4.1 Het Rijk

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.4.2 Provincie Gelderland

De provincie heeft als volgt gereageerd op het plan.

Met het plan wordt een recreatieterrein met een aantal huisjes, glamping tenten en een plek voor mobiele kampeermiddelen omgevormd naar een woongebiedje. Ter compensatie worden drie woningen toegevoegd. Ook komt er één extra B&B. Het effect is dat er meer ruimte is voor natuur en landschappelijke inrichting. Het gebied ligt niet in GNN, GO of Waardevol Open Gebied. Wel in het Nationaal Landschap, maar er is geen sprake van aantasting van kernkwaliteiten. Er is dan ook geen strijd met de provinciale verordening of visie.

6.4.3 Waterschap Vallei en Veluwe

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets heeft het waterschap gereageerd, zie bijlage 5. Verder heeft het waterschap geen opmerkingen over het plan.

6.4.4 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan is voor een periode van zes weken ter inzage gelegd voor eenieder. Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend.



7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

7.2 Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen, waarbij voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het vigerend bestemmingsplan:

- enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Groen – Landschappelijke beplanting';
- dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachtingswaarde', en 'Waarde – Waardevol landschap';
- functieaanduiding 'bed & breakfast';
- bouwvlakken 'Bouwvlak';
- bouwaanduidingen 'bijgebouw', 'specifieke bouwaanduiding – geschakelde woningen', 'twee-aaneen' en 'vrijstaand'.

7.3 Regels/voorwaardelijke verplichting

De regels bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Hierbij is aangesloten bij de van toepassing zijnde artikelen uit het vigerend bestemmingsplan. Aanvullend is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen die waarborgt dat de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd, alsmede de borging van vervolgonderzoek in het kader van flora en fauna.



8 Bijlagen

Bijlage 1 Schets feitelijke situatie

Bijlage 2 Schets beoogde situatie

Bijlage 3 Verslag participatie

Bijlage 4 Landschaps-, beeldkwaliteits- en landschapsplan

Bijlage 5 Bodemonderzoek

Bijlage 6 Onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 7 Watertoets

Bijlage 8 Ecologische QuickScan

