



BESTEMMINGSPLAN 'Kolthoven'

NL.IMRO.0232.EPE044Kolthoven-OBP1

Datum: 16 juni 2022

Versie: Ontwerp

Colofon	
Titel:	Bestemmingsplan 'Kolthoven'
	Toelichting
IMRO-code:	NL.IMRO.0232.EPE044Kolthoven-OBP1
Versie:	Ontwerp
Auteur:	N.W.R. Steijvers
Opdrachtnemer:	Pro Ruimte B.V.
	Modelleur 4
	5171 SL Kaatsheuvel
Telefoon:	0416 759779
Email:	info@proruimte.nl
Website:	www.proruimte.nl
Contactpersoon:	Niels Steijvers
Telefoon:	0682965973
Email:	niels.steijvers@proruimte.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Opzet van de toelichting	7
2	Beschrijving van de huidige situatie	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Historische ontwikkeling	8
2.3	Stedenbouwkundige structuur	8
2.4	Plangebied en omliggende bebouwing	8
3	Planbeschrijving	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Ontwikkelingen	11
3.3	Bouwplan	12
3.4	Strijdigheid geldend bestemmingsplan	14
4	Relevant ruimtelijk beleid	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Europees beleid	15
4.3	Rijksbeleid	16
4.4	Provinciaal beleid	18
4.5	Gemeentelijk beleid	20
4.6	Conclusie relevant ruimtelijk beleid	21
5	Milieu- en omgevingsaspecten	22
5.1	Inleiding	22
5.2	Bodem	22
5.3	Verkeer en parkeren	22
5.4	Bedrijven en milieuzonering	24
5.5	Geluid	25
5.6	Agrarische geurhinder	26
5.7	Luchtkwaliteit	27
5.8	Watertoets	28
5.9	Flora en fauna	29
5.10	Archeologie en cultuurhistorie	32
5.11	Externe veiligheid	33
5.12	Milieueffectrapportage	34
5.13	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	36
6	Toelichting op de regels	37
6.1	Inleiding	37

6.2	Opzet regels.....	37
6.3	Nadere toelichting op de regels	38
7	Uitvoerbaarheid	40
7.1	Inleiding.....	40
7.2	Financiële haalbaarheid.....	40
7.3	Kostenverhaal.....	40
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	41
8.1	Inleiding.....	41
8.2	Participatietraject	41
8.3	Zienswijzen	41
	Bijlagen	42
	Bijlage 1: Quicksan bedrijven en milieuzonering.....	42
	Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.....	42
	Bijlage 3: Digitale watertoets	42
	Bijlage 4: Quicksan flora & fauna	42
	Bijlage 5: Rapportage intern salderen stikstof.....	42

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is voornemens het landgoed Kolthoven, gelegen aan de Tongerenseweg 118-120 te Epe, in gebruik te nemen als woonzorglocatie voor mensen met een verhoogde zorgvraag. Hierbij worden in het bestaande landhuis en koetshuis zorgwoningen met bijbehorende gezamenlijke ruimten gerealiseerd.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient het geldende bestemmingsplan ter hoogte van het plangebied te worden herzien. De gemeente Epe is bereid om medewerking te verlenen aan deze wijziging. Voorliggende document voorziet in de benodigde partiële bestemmingsplanwijziging.

1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het landgoed Kolthoven gelegen aan de Tongerenseweg in Epe. Het landgoed is tot op heden in gebruik geweest ten behoeve van particuliere bewoning. Binnen het plangebied bevinden zich het monumentale landhuis met daarachter het bijbehorende koetshuis. De omliggende bosrijke gronden behoren ook tot het landgoed. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Epe en Oene, sectie A, nummer 2878 (gedeeltelijk) en heeft een oppervlakte van circa 7.750 m².

Het landgoed is gelegen aan de rand van de kern Epe, langs de Tongerenseweg en verderop N309 richting 't Harde. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de tuin behorende bij het landgoed. Ten westen van het plangebied ligt een recreatiepark. Aan de noord- en oostzijde bevinden zich tenslotte de bosrijke gronden van het landgoed. Onderstaande afbeeldingen geven de ligging van het plangebied weer.



Ligging plangebied ten opzichte van kern Epe (bron: www.google.nl/maps)



Exacte begrenzing plangebied (bron: www.google.nl/maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plekke van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Epe', zoals vastgesteld op 23 maart 2017 door de gemeenteraad van Epe. Binnen dit bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming 'Wonen' met maatvoering 'maximum aantal woningen: 2'. Het zuidelijk deel van het plangebied ter plekke van het landhuis kent daarnaast de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – villa'. Onderstaande afbeelding geeft de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weer.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Epe' (plangebied aangeduid met rode bolletje) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Opzet van de toelichting

Het tweede en derde hoofdstuk van deze toelichting geven achtereenvolgens een beschrijving van de bestaande- en beoogde situatie. In het vierde en vijfde hoofdstuk wordt het bestemmingsplan getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk zes bevat een toelichting op de regels. In hoofdstuk zeven en acht komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beschrijving van de huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de historische ontwikkeling, de stedenbouwkundige structuur en het plangebied en de omliggende bebouwing in de huidige situatie beschreven.

2.2 Historische ontwikkeling

Het landhuis en nabijgelegen koetshuis Kolthoven dateren uit 1914 en zijn destijds gebouwd in opdracht van L.C. Kolff, onder de supervisie van de vermaarde Apeldoornse architect J.A. Wijn. Hoewel landgoed Kolthoven aanvankelijk particulier bezit was, deed het huis tijdens de Tweede Wereldoorlog dienst als noodhospitaal voor het Rode Kruis en de J.P. Bente Stichting. In de jaren na de oorlog heeft het landgoed diverse functies gehad; in 1955 is het landgoed in handen gekomen van een rederij en later werd het eigendom van stichting van Hart, waartoe het landgoed bestemd werd als vakantiehuis voor geestelijk gehandicapte kinderen. Sinds circa twee decennia is het landgoed weer particulier eigendom. Met de voorgenomen ontwikkeling krijgt het landhuis weer een maatschappelijke functie die het in het verleden reeds meerdere malen heeft vervuld.



1935



1975



Heden

Historische ontwikkeling omgeving Landgoed Kolthoven van 1935 tot heden (bron: www.topotijdreis.nl)

2.3 Stedenbouwkundige structuur

Het plangebied is gelegen op de overgang van het stedelijk gebied van Epe naar het buitengebied ten westen van de kern. Het buitengebied ten westen van Epe is te karakteriseren als een typisch kleinschalig ontginningenlandschap; het karakteristieke stelsel van ontginningswegen met lange rechte lijnen is nog duidelijk zichtbaar in het landschap. Veel lijnen worden begeleid door bomenrijen, die als houtsingels in het landschap liggen. Verspreid in de omgeving ligt bebouwing, variërend van recreatieve functies tot agrarische bedrijvigheid. Daarmee vormt het buitengebied rond Epe een afwisselend landschap met zowel ruimte voor groen als solitaire bebouwing.

Het landgoed zelf kent een karakteristieke opbouw: het voorterrein bestaat uit een open gazon omzoomd door grote bomen. De bebouwing is verder op het achterterrein gesitueerd en bereikbaar via een oprijlaan langs het gazon. Achter de bebouwing en ten oosten ervan bevinden zich bosrijke gronden, welke eveneens tot het landgoed behoren.

2.4 Plangebied en omliggende bebouwing

Het landgoed is in de huidige situatie particulier eigendom en in gebruik als woning. Het witgepleisterde landhuis ademt symmetrie en heeft een gebruiksoppervlak van circa 800 m². Het koetshuis, gelegen achter de villa, heeft een inhoud van circa 600 m³. De afgelopen jaren is het landhuis grondig gerenoveerd door de

huidige eigenaar, waardoor het pand in grote mate voldoet aan de woon- en duurzaamheidseisen van deze tijd.

De tuin en buitenruimte rond het woonhuis bestaat onder meer uit een lange oprijlaan met aan weerszijden oude beukenbomen en gazon. In het bos, aan de noordzijde van het landgoed, bevindt zich een houten kapschuur. Het landgoed is volledig omheind.

Onderstaande afbeeldingen geven een beeld van de huidige situatie in het plangebied.



Links: oprijlaan richting het landhuis, Rechts: koetshuis met baroktuin aan achterzijde villa



Voorzijde villa, gezien vanaf het gazon aan de zuidzijde van het landgoed



*Links: voorzijde villa met links op de achtergrond het koetshuis
Rechts: impressie binnenzijde villa*



Achterzijde villa met rechts het koetshuis

3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven en wordt invulling gegeven aan een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. Daarnaast wordt beschreven op welke punten de ontwikkelingen afwijken van het geldende bestemmingsplan.

3.2 Ontwikkelingen

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het wijzigen van het huidige gebruik van de villa en het koetshuis als particulier woning, naar zorgwoningen voor personen met een verhoogde zorgvraag. Hiertoe zullen de bestaande gebouwen voornamelijk intern verbouwd worden. Onderstaande afbeelding geeft de plattegrond van de beoogde situatie weer.



Plattegrond toekomstige situatie Landgoed Kolthoven

In het hoofdgebouw, de villa, zullen verdeeld over de drie verdiepingen van het gebouw in totaal 13 zorgappartementen worden gerealiseerd. Op de begane grond worden daarnaast ruimten ingericht voor gezamenlijk gebruik (salon, keuken, wintertuin). Het koetshuis wordt, verdeeld over de twee verdiepingen, verbouwd tot 6 zorgappartementen.

Aan de achterzijde van het hoofdgebouw wordt, ter plekke van het middenterrein tussen de twee vleugels, een glazen serre gerealiseerd van circa 70 m². In deze serre wordt een wintertuin gerealiseerd. Aan de noordzijde van de serre wordt middels een passerelle een verbinding gemaakt met het koetshuis. Deze overdekte sluis biedt de gelegenheid aan bewoners en verzorgenden om droog van het hoofdgebouw naar het koetshuis te verplaatsen.

Het landgoed zal verder in de bestaande vorm behouden blijven en in stand worden gehouden. De buitenruimten zullen onder andere gebruikt worden door de bewoners van het landgoed als recreatieplek. Er zal op eigen terrein achter het koetshuis een kwekerij worden ingericht die door bewoners en bezoekers in dagbesteding wordt bemenst.

3.3 Bouwplan

Het bouwplan voorziet zoals reeds aangegeven voornamelijk in een interne verbouwing. De uiterlijke structuur en uitstraling van de villa en het koetshuis blijven nagenoeg ongewijzigd aanwezig, met uitzondering van de aan te bouwen glazen serre tussen de twee vleugels aan de achterzijde van het hoofdgebouw.

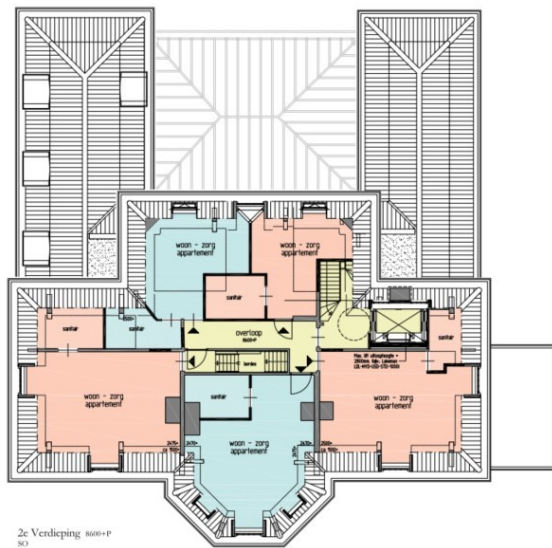
Hoofdzaak bij de verbouwing zijn de realisatie van de glazen serre en bouw van de sluisverbinding tussen hoofdgebouw en koetshuis. Bij de villa wordt een lift voorzien intern in het gebouw. Tevens wordt hier een vluchtrap gerealiseerd. Deze worden intern gerealiseerd aan de oostzijde van het gebouw.

De bestaande ruimtes in het gebouw worden zoveel als mogelijk gehandhaafd; ten behoeve van de realisatie van appartementen worden in de daarvoor bedoelde ruimtes lichte scheidingswanden geplaatst die het realiseren van een badkamer/slaapkamer mogelijk maken.

Onderstaande afbeeldingen geven de beoogde inrichting van het hoofdgebouw weer. De blauwe ruimtes vormen de toekomstige zorgappartementen, de gele ruimtes zullen als gezamenlijke ruimtes in gebruik worden genomen.



Beoogde indeling villa begane grond en eerste verdieping, ingedeeld in zorgappartementen (blauw en oranje) en algemene/gezamenlijke ruimtes (geel)



2e Verdieping 800+P
50

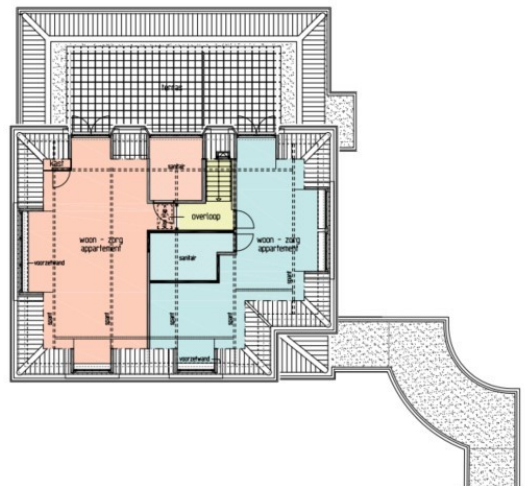
Beoogde indeling villa tweede verdieping, ingedeeld in zorgappartementen (blauw en oranje) en algemene/gezamenlijke ruimtes (geel)

In het koetshuis bestaat de grootste aanpassing uit de wijziging van de indeling van de begane grond en de aanleg van een sluisverbinding (passerelle) met het hoofdgebouw. Op de begane grond worden verder 4 appartementen gerealiseerd. Op de eerste verdieping bestaat de ontwikkeling uit in totaal 2 appartementen.

Onderstaande afbeeldingen geven de inrichting van het koetshuis weer. Ook hier zijn de blauwe en oranje ruimtes zorgappartementen en de gele ruimtes voor algemeen/gezamenlijk gebruik.



Begane grond 750
50



1e Verdieping 470+P
50

Beoogde indeling koetshuis, links begane grond, rechts eerste verdieping. Zorgappartementen zijn blauw en oranje gekleurd, algemene/gezamenlijke ruimten geel. De passerelle (sluisverbinding) met de villa is linksonder in geel weergegeven

3.4 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met het bestemmingsplan 'Buitengebied Epe', zoals vastgesteld op 23 maart 2017. Het realiseren van maximaal 20 zorgappartementen met bijbehorende gezamenlijke ruimten past niet binnen de ter plekke geldende regels van de bestemming 'Wonen'. Ter plekke van deze bestemming zijn ten hoogste twee woningen toegestaan. Daarnaast is een zorgfunctie in de vorm van zorgappartementen en ondergeschikte dagbesteding niet toegestaan binnen de woonbestemming. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient ter plaatse van het plangebied de bestemming te worden gewijzigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

4 Relevant ruimtelijk beleid

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit ruimtelijke plan geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze toelichting afgewogen.

4.2 Europees beleid

4.2.1 Kaderrichtlijn 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 (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 5.7 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

4.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 5.8.

4.2.3 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 Wet natuurbescherming (2017). In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming.

In en rond Natura 2000-gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 5.9 wordt besproken in hoeverre het bouwplan de aanwezige natuurwaarden raakt.

4.2.4 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 Wet op de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 5.10 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.3 Rijksbeleid

4.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

4.3.1.1 Conclusie

Onderhavige ontwikkeling raakt geen belangen uit de NOVI. Verder zijn er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding als gevolg van deze ontwikkeling, met name omwille van de kleinschaligheid en aard van het plan.

4.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kaders voor borging van het ruimtelijke rijksbeleid. Het Barro is in werking getreden op 30 december 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijksbelang is concreet benoemd.

4.3.2.1 Conclusie

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals verwoord in het Barro.

4.3.3 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar ook dat inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. Het overzicht van nationale belangen in de Realisatieparagraaf is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de Planologische Kernbeslissingen (PKB's) van het Rijk. De uitspraken in deze PKB's zijn op een beleidsneutrale wijze, dat wil zeggen inhoudelijk ongewijzigd, verwerkt in het overzicht van nationale ruimtelijke belangen, aangevuld en waar aan de orde geactualiseerd. Een beperkt aantal belangen is geborgd met het Barro.

Het Rijk geeft met deze werkwijze een transparante en scherp geselecteerde invulling aan de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het resultaat hiervan is een heldere en scherpe markering van datgene wat centraal moet. Hierdoor wordt niet alleen voor medeoverheden duidelijk wanneer afstemming moet worden gezocht met het Rijk, maar wordt ook voor burgers, maatschappelijke en andere private organisaties duidelijk waar het Rijk voor staat. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

4.3.3.1 Conclusie

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals verwoord in de realisatieparagraaf.

4.3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte. Naast bestemmingsplannen is deze onderbouwingsplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

4.3.4.1 Wettelijk kader

De twee treden van de Ladder schrijven vooraf geen bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'stedelijke ontwikkelingen' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied (BSG): bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

4.3.4.2 Uitwerking

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat beschreven vanaf wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals omschreven in de Ladder. Onderhavig plan betreft de functie 'maatschappelijk'.

Voor de functie 'wonen' is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling, die Ladderplichtig is. Onderhavige ontwikkeling bestaat uit de toevoeging van maximaal 20 zorgappartementen met ondergeschikte dagbesteding en intramurale zorg. Het geheel kan aangemerkt worden als een 'zorgcomplex'. Uit jurisprudentie blijkt dat zorgcomplexen worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (ECLI:NL:RVS:2016:2921). Daartoe dient voor de beoogde zorgappartementen ten behoeve van personen met een verhoogde zorgvraag de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

De beoogde zorg die geleverd wordt in het woon-zorggebouw op het erf bedient een zeer specifieke doelgroep te weten personen met een somatische of psychogeriatrische aandoening (zoals Alzheimer) voor wie thuis wonen geen optie meer is. Zorg voor deze doelgroep gaat in de regel gepaard met regelmatig bezoek van familie en andere relaties van de cliënten. Derhalve wordt het zoeken van een geschikte locatie voor deze mensen vaak in de nabijheid van de eigen woonomgeving gezocht. Het zoekgebied voor een plek ligt initieel dan ook binnen een straal van circa 10 tot 15 kilometer. Hiertoe behoort het grondgebied van de gemeente Epe.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De komende jaren zet in de Nederland de trend van vergrijzing door; de groep ouderen wordt ten opzichte van de groep jongeren en werkenden steeds groter. Belangrijkste reden voor deze ontwikkeling is het dalend geboortegetal en de oplopende levensverwachting. Daarnaast wonen ouderen steeds langer thuis. De groep kwetsbare ouderen groeit ook en daarmee ook de behoefte aan zorg.

De gemeente Epe heeft, om de toekomstige behoefte aan woonzorgvoorzieningen in beeld te krijgen, een woonzorgagenda opgesteld. Hierin is vastgelegd welke doelen de gemeente op het gebied van woonzorgvoorzieningen zichzelf stelt. Uit onderzoek ten behoeve van de woonzorgagenda blijkt dat de behoefte aan intramuraal wonen voor zorgbehoevende personen de komende jaren toeneemt.

Uit het onderzoek blijkt dat in 2019 in totaal 194 mensen in de kern Epe een indicatie hebben voor Wlz-zorg (psychogeriatrisch of somatisch). Van deze groep ontvangt 17% de zorg thuis (circa 33 personen). Daarnaast zijn er 165 intramurale plekken in de kern Epe. Hiermee lijkt het aanbod in de kern Epe nu voldoende, echter is er sprake van een groter verzorgingsgebied dan uitsluitend de kern Epe. Hierdoor is er sprake van wachtlijsten, met name voor de doelgroep voor psychogeriatrische zorg.

De verwachting is dat, gezien de vergrijzing en aantrekkende werking die de grotere kern Epe heeft, er voor de periode tot 2035 sprake zal zijn van een tekort van 13 tot 77 intramurale plekken. Met de toevoeging van maximaal 20 zorgappartementen op het bestaande landgoed is sprake van een toevoeging aan intramurale zorgplekken die aansluit bij de toekomstige behoefte.

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Het plangebied is gelegen in het buitengebied rond de kern Epe. De bestemming ter plekke van het plangebied voorziet echter al in een stedelijke functie, te weten 'wonen'. Daarnaast vindt er geen toevoeging of uitbreiding van bebouwing plaats (behalve de toevoeging van een aan te bouwen brancardlift en vluchtrap), maar wordt uitsluitend de bestaande bebouwing benut voor de beoogde zorgfunctie. Hiermee is sprake van invulling van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor een stedelijke functie, waarmee gesteld kan worden dat sprake is van ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

4.3.4.3 Conclusie

De beoogde zorgappartementen en ondergeschikte dagbesteding en intramurale zorg is passend binnen de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied. Het benutten van de bestaande bebouwing op het landgoed betekent dat een locatie waar stedelijke functies reeds zijn toegestaan wordt benut en dus sprake is van bestaand stedelijk gebied. Onderhavig initiatief is niet in strijd met de beginselen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3.5 Conclusie Rijksbeleid

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen en is niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief niet in strijd is met het relevante rijksbeleid.

4.4 Provinciaal beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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. 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.

Wonen

Ten aanzien van het thema 'wonen' wordt in de Omgevingsvisie grote waarde gehecht aan de kwaliteit van de leefomgeving. Een goede omgevingskwaliteit draagt bij aan gezondheid, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Om de omgevingskwaliteit te borgen is het uitgangspunt voor het realiseren van ruimtelijke ontwikkelingen 'inbreiding voor uitbreiding'. De omgevingsvisie geeft de voorkeur aan transformatie, inbreiding of concentratie van bebouwing, alvorens gekeken wordt naar oplossingen buiten bestaand stedelijk gebied.

Het voorgenomen initiatief bestaat uit de transformatie van landgoed Kolthoven van particuliere bewoning naar zorgappartementen voor mensen met een verhoogde zorgvraag. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt waarbij transformatie voor nieuwbouw gaat. Het realiseren van intramurale plekken levert daarnaast een bijdrage aan passend wonen en doorstroming op de woningmarkt. Het planvoornemen is in overeenstemming met de doelen uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

4.4.1.1 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling in lijn is met de uitgangspunten uit de provinciale Omgevingsvisie.

4.4.2 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Ten aanzien van duurzame verstedelijking dient het accent te verschuiven van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik gehanteerd. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

4.4.3 Omgevingsverordening Gelderland

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.

Het plangebied is volgens kaartbeeld 'Landschap' behorende bij de Omgevingsverordening gelegen in 'Nationaal landschap buiten Gelders natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone en Nieuw Hollandse Waterlinie'. Hiertoe is artikel 2.56 uit de Omgevingsverordening van toepassing:

Artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap)

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen, niet aantasten.
2. In afwijking van het eerste lid zijn activiteiten die deze kernkwaliteiten aantasten alleen mogelijk als:
 - a. er geen reële alternatieven zijn;
 - b. er sprake is van redenen van groot openbaar belang;
 - c. compenserende maatregelen plaatsvinden ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen.

Onderhavig initiatief voorziet in de in pandige realisatie van zorgappartementen in de villa en het koetshuis van landgoed Kolthoven. Om het gebouw geschikt te maken voor het beoogde gebruik (zorgwoningen) worden

brancardliften en een vluchtrap gerealiseerd bij de villa en het koetshuis. Hiermee vindt slechts een geringe fysieke verandering plaats aan de buitenkant van de gebouwen, welke de uitstraling van het landgoed als geheel niet aantasten. Er worden geen kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap aangetast. Verder raakt het planvoornemen geen belangen en regels uit de Omgevingsverordening.

4.4.3.1 Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met de relevante artikelen uit de Omgevingsverordening Gelderland.

4.4.4 Conclusie provinciaal beleid

Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met provinciale ruimtelijke belangen en past binnen het relevante ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie gemeente Epe

De Omgevingsvisie van de gemeente Epe is op 9 december 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Epe. De Omgevingsvisie geeft het handelingsperspectief voor de fysieke leefomgeving aan; het zet de koers uit en geeft richting. Met de omgevingsvisie wil de gemeente iedereen faciliteren en inspireren om ideeën waar te maken die passen bij de waarden, opgaven en doelstellingen van de gemeente Epe. In de omgevingsvisie 'Natuurlijk goed leven' staat de waardevolle leefomgeving centraal. Hierin zijn vier kernopgaven van de gemeente Epe benoemd, te weten: duurzame toekomst, gezondheid, zorg en welzijn, goed wonen én ondernemen. Ook zijn er doelstellingen, ontwikkelrichtingen en ruimtelijke keuzes geformuleerd en is het handelingsperspectief van de omgevingsvisie beschreven.

In de Omgevingsvisie wordt zoals gezegd ook onderscheid gemaakt in verschillende gebieden binnen de gemeentegrenzen. Het plangebied is gelegen op de Veluweflank. Hiervoor zijn in de Omgevingsvisie de volgende doelstellingen geformuleerd:

'In het afwisselende gebied van de Veluweflank ligt een grote ambitie. Met name gezien de invloed van de agrarische sector op de ten westen gelegen Veluwe zullen we hier een transitie op gang brengen met als doel intensieve bedrijfsvoering in deze zone in 2030 substantieel te verminderen. De kwaliteit van het landschap en het rurale karakter moeten daarbij in stand blijven.'

'Het gebied speelt ook een belangrijke rol voor de dorpen die hier liggen, bijvoorbeeld op het vlak van gezondheid: ruimte om te bewegen als uitloopegebied van de dorpen. Er zijn ook kansen voor woonzorg concepten als mogelijke nieuwe invulling van een agrarisch erf.'

Met de transformatie van landgoed Kolthoven naar zorgappartementen wordt aangesloten bij de omschakeling van de Veluweflank naar een uitloopegebied van Epe, waar de intensieve agrarische bedrijvigheid in mindere mate een rol speelt. Omdat het een in pandige transformatie betreft (met slechts een beperkte uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van het geschikt maken van de villa en het koetshuis voor het gebruik als zorgwoningen) blijft de huidige uitstraling van het landgoed behouden.

4.5.1.1 Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten op het geldend beleid uit de Omgevingsvisie Epe voor het plangebied. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen niet in strijd is met de gemeentelijke Omgevingsvisie.

4.5.2 Woonzorgagenda gemeente Epe

In de Woonzorgagenda wordt een vertaalslag gemaakt naar de woonzorgopgaven voor de komende jaren voor de gemeente Epe. De gemeente Epe vergrijst en inwoners blijven langer zelfstandig thuis wonen. Daarnaast is het scheiden van wonen en zorg doorgevoerd, wat inhoudt dat het wonen en de zorg apart worden gefinancierd.

Deze ontwikkelingen hebben gevolgen voor de vraag en het aanbod naar geschikte woningen in combinatie met passende zorg en ondersteuning. De veranderende woonbehoeften van onze inwoners zorgen ervoor dat de gemeente hierop moeten inspelen. Hiertoe is de Woonzorgagenda opgesteld.

Zoals reeds in paragraaf 4.3.4 aangegeven blijkt uit onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het opstellen van de Woonzorgagenda dat er tot 2035 in de kern Epe sprake blijft van een groeiende behoefte aan intramurale plekken voor psychogeriatrische en somatische zorg en er naar verwachting een tekort van 13 tot 77 plekken zal zijn. Het plan ter plekke van landgoed Kolthoven voorziet in extra intramurale plekken voor dergelijke zorg en draagt daarmee bij aan de opgaven zoals vastgesteld in de Woonzorgagenda.

4.5.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de gemeentelijke ruimtelijke belangen en past binnen het relevante ruimtelijke beleid van de gemeente.

4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met ruimtelijke belangen van de verschillende overheden en past binnen het relevante ruimtelijke beleid.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. De aspecten 'bedrijven en milieuzonering', 'geluid', 'flora en fauna' en 'stikstof' zijn afzonderlijk onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlagen aan deze toelichting toegevoegd.

5.2 Bodem

5.2.1 Beoordelingskader

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden).

5.2.2 Toetsing

Het planvoornemen betreft uitsluitend een transformatie van de bestaande villa en het koetshuis van landgoed Kolthoven. Er vinden hierbij geen bodemroerende werkzaamheden plaats. Ten behoeve van de realisatie van de glazen serre zijn eveneens geen graafwerkzaamheden benodigd; deze constructie wordt gerealiseerd op het bestaande terras tussen de noordelijke vleugels. Daarnaast is de bodem, op basis van het geldend planologisch regime, reeds geschikt voor de functie 'wonen'. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem niet noodzakelijk.

Binnen het plangebied is mogelijk sprake geweest van de aanwezigheid van een niet gesaneerde ondergrondse olietank. De afdeling Handhaving van de OVIV heeft op de locatie onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van een ondergrondse tank. Deze is niet aangetroffen.

5.2.3 Conclusie

Met inachtneming van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Verkeer en parkeren

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren. Om de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie te bepalen, wordt de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' en de 'Paraplusherziening parkeereisen' gehanteerd.

5.3.1 Verkeer

Het plangebied blijft de huidige ontsluiting aan de zuidzijde richting de Tongerenseweg behouden. De karakteristieke oprijlaan richting het landgoed blijft daarmee behouden. De Tongerenseweg sluit aan op de provinciale weg N309 ten noordwesten van het plangebied en in oostelijke richting leidt deze weg naar de bebouwde kom van Epe.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling verandert de verkeersaantrekkende werking van het plangebied. In de huidige situatie genereren onderstaande functies de volgende verkeersbewegingen, uitgaande van ligging in het buitengebied van Epe (niet stedelijk):

- Koop, huis, vrijstaand: 8,6 verkeersbewegingen per dag

In de huidige situatie genereert het plangebied in totaal 8,6 verkeersbewegingen per dag.

In de toekomstige situatie zullen de beoogde functies de volgende verkeersbewegingen genereren:

- Appartementen, huur, niet-zelfstandig: $1,2^1 \times 20 = 24$ verkeersbewegingen per dag

De toekomstige situatie genereert daarmee in totaal 24 verkeersbewegingen per dag. Dat is een toename van 15,4 verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Aangezien de toegangsweg uitsluitend door bezoekers en gebruikers van het erf wordt gebruikt en de Tongerenseweg als gebiedsontsluitingsweg een groot aantal verkeersbewegingen kan verwerken, wordt geconcludeerd dat de toename in aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied geen probleem vormt voor de omliggende infrastructuur.

5.3.1.1 Conclusie verkeer

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.2 Parkeren

Op het plangebied is het 'Parapluplan Parkeren', zoals vastgesteld op 8 november 2018 door de gemeenteraad van Epe, van toepassing. Hierin is voorgeschreven dat voor ruimtelijke ontwikkelingen de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen 2018' van de gemeente Epe dienen te worden gevolgd.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn binnen het plangebied de bestaande villa en het koetshuis aanwezig, die samen als één particuliere woning worden bewoond. In de bestaande situatie leidt dit tot de volgende parkeervraag binnen het plangebied:

- Koop, huis vrijstaand: 2,4 parkeerplekken per woning

In totaal levert dit een parkeervraag op van 2,4 parkeerplekken.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie komt de particuliere woning te vervallen en komen hiervoor in de plaats maximaal 20 zorgappartementen voor personen met een verhoogde zorgvraag. De functie 'zorgappartementen' is niet als zodanig omschreven in de Nota Parkeernormen 2018. Hiertoe is aansluiting gezocht bij de meest gelijkende functie, te weten 'Verpleeg- en verzorgingstehuis'. Voor de functie 'Verpleeg- en verzorgingstehuis' zoals genoemd in de Nota wordt uitgegaan van een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per woning. In de praktijk blijkt de behoefte vaak lager; landelijke ervaring leert dat er in particuliere verpleeghuizen met bewoners met een zorgindicatie ZZP4 of hoger weinig of geen gebruik wordt gemaakt van de beschikbare parkeer ruimte. Diverse gemeenten accepteren hiertoe een parkeernorm van 0,35 parkeerplekken per woning. Deze norm kan onder meer onderbouwd worden middels de bezetting van het zorgpersoneel; voor de maximaal 20 bewoners zullen per dienst maximaal 6 verzorgenden/verpleegkundigen tegelijkertijd aanwezig zijn.

Hiermee komt de parkeervraag in de toekomstige situatie uit op het volgende:

- Zorgappartementen (20 plekken): $0,35 \times 20 = 7$ parkeerplekken

In totaal levert dit een parkeervraag van 7 parkeerplekken op voor de totale ontwikkeling. Aan de oostzijde van de villa bevindt zich over een lengte van 33 meter een strook waar parkeerplekken gerealiseerd kunnen worden. Uitgaande van 2,5 meter ruimte per haaksparkeervak betekent dit dat er in totaal $33 / 2,5 = 13$ parkeerplekken gerealiseerd kunnen worden. Hiermee kan ruimschoots voldaan worden aan de parkeernormen zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2018' en is het initiatief niet in strijd met het 'Parapluplan Parkeren' van de gemeente Epe.

5.3.2.1 Conclusie parkeren

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

¹ De functie 'zorgappartement/woning' staat niet als zodanig omschreven in de CROW-publicatie. Hiertoe is aansluiting gezocht bij de functie 'Appartement, huur, niet zelfstandig'; hiermee wordt een worst-case benadering gevolgd, daar bewoners van zorgappartementen (zorgindicatie ZZP4 of hoger) over het algemeen niet tot nauwelijks gebruik maken van autovervoer in tegenstelling tot bewoners van reguliere niet-zelfstandige huurappartementen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Beoordelingskader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn. Indien een activiteit plaatsvindt in een gebied waar meerdere functies naast elkaar voorkomen is er sprake van een gemengd gebied. Voor deze gebieden kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd, de richtafstand voor een rustig woongebied kan met één stap kan worden verlaagd. De genoemde richtafstanden zijn indicatief. Afwijken van deze indicatieve richtafstanden is mogelijk indien de afwijking wordt gemotiveerd.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

5.4.2 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de transformatie van een villa en bijbehorend koetshuis naar maximaal 20 zorgappartementen voor mensen met een verhoogde zorgvraag. De beoogde zorgappartementen vormen gevoelige functies in het kader van bedrijven en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstanden tot bestaande bedrijven en inrichtingen.

5.4.3 Toetsing

In het kader van de toetsing voor bedrijven en milieuzonering is door Econsultancy een quickscan uitgevoerd. De uitkomsten van deze quickscan zijn in onderstaande paragraaf beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Recreatiepark 'de Koekamp'

Op circa 10 meter ten westen van het plangebied is een recreatiebestemming gelegen. De bestemming maakt ruimte voor het recreatiepark 'de Koekamp'. Voor dergelijke bestemmingen geldt milieucategorie 3.1 met een bijhorende richtafstand van 50 meter. Het aspect geluid is maatgevend voor de richtafstand. Het plangebied valt binnen de richtafstand tot de bestemming. Echter, maatgevende activiteiten van het recreatiepark (Taveerne de Koekamp, blauw gearceerd op onderstaande afbeelding) vinden op verder dan 50 meter plaats ten opzichte van het plangebied, waardoor zich, enkel uitgaande van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren zorgwoningen, geen belemmeringen voordoen.

Eventueel kunnen nog belemmeringen ontstaan wegens de toegangsweg tot de Taveerne. Ook de hoofdweg van het recreatiepark ligt echter op verder dan 50 meter van het plangebied en dus zal ook hierdoor geen sprake zijn van hinder.

Omgekeerd mag het recreatiepark ook niet worden beperkt in de activiteiten wegens de realisatie van het plan. Ook hier is geen sprake van omdat het de transformatie betreft van een bestaande woonfunctie. De milieuruimte van de recreatiebestemming ligt hiermee in de huidige situatie al vast. Derhalve kan, aan de hand van bovenstaande, worden geconcludeerd dat enerzijds de toekomstige bewoners geen hinder zullen ondergaan

van het recreatiepark en anderzijds dat het recreatiepark niet beperkt zal worden in de mogelijkheden ten gevolge van de te realiseren woningen.



Situering maatgevende activiteit op recreatiepark (blauw gearceerd)

De overige in de omgeving gelegen functies en bestemmingen zullen niet voor belemmeringen zorgen van het beoogde planvoornemen. Omgekeerd ondergaan deze functies en bestemmingen geen belemmeringen wegens het te realiseren plan. Derhalve wordt nader onderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.4.4 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Geluid

5.5.1 Beoordelingskader

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van de ruimtelijke procedure moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

5.5.2 Onderzoek wegverkeerslawaai

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een bestaande geluidgevoelige bestemming ('Wonen') getransformeerd naar een nieuwe geluidgevoelige functie ('Zorg'). De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Tongerenseweg, Kolthovenweg, Schietbaanweg en de Schotweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient hiertoe bekeken te worden of ter plekke van de zorgappartementen sprake is van een aanvaardbare situatie. Door Econsultancy is in dit kader een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in onderstaande paragraaf beschreven. De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de nieuw te realiseren zorgappartementen maximaal 37 dB bedraagt. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van

48 dB plaats. Er gelden, rekening houdend met de bestaande rooilijn, vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

5.5.2.1 Conclusie wegverkeerslawaaï

Het aspect 'wegverkeerslawaaï' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5.3 Onderzoek industrielawaaï

Zoals in paragraaf 5.4.3 reeds beschreven is het plangebied niet gelegen binnen de richtafstanden voor geluid van bedrijven of inrichtingen in de omgeving. Daartoe is verder onderzoek naar mogelijke hinder door industrielawaaï niet noodzakelijk.

Omgekeerd maakt het planvoornemen geen hinderveroorzakende functies mogelijk. Er zijn derhalve geen bestemmingen in de omgeving van het plangebied die mogelijk hinder ondervinden van het planvoornemen.

5.5.3.1 Conclusie industrielawaaï

Het aspect 'industrielawaaï' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5.4 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Agrarische geurhinder

5.6.1 Beoordelingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen bij de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Deze normen en afstanden zijn afhankelijk van het type veehouderij, de locatie of deze al dan niet is gelegen in een concentratiegebied en of deze gelegen is binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

Een geur gevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Tuinen vallen dus niet onder de noemer 'geurgevoelige objecten'.

5.6.2 Onderzoek agrarische geurhinder

De beoogde woningen en het woon-zorggebouw zijn geurgevoelige objecten volgens de Wgv. In de omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bouwvlakken gelegen. Derhalve is een onderzoek naar mogelijke geurhinder afkomstig van veehouderijen in de omgeving niet noodzakelijk.

5.6.3 Conclusie

Het aspect 'agrarische geurhinder' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

5.7.2 Onderzoek

Het voorgenomen initiatief bestaat uit de realisatie van zorgappartementen voor maximaal 20 cliënten. Deze ontwikkeling past binnen de lijst met categorieën van gevallen die in de regeling NIBM is opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling draagt om deze reden niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de

luchtkwaliteit. Tevens zijn de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN & GDN) geraadpleegd. Hieruit blijkt dat ten aanzien van zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de lucht, geen grenswaarden worden overschreden in de omgeving van het besluitgebied (peiljaar 2020). Derhalve kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied voor wat betreft de luchtkwaliteit.

5.7.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

In het kader van onderhavige ontwikkeling is onder andere de digitale watertoets doorlopen. De watertoets is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

5.8.1 Beleid

5.8.1.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan 2016-2021. 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.

5.8.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Gelderland wordt aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

5.8.1.3 Waterschap Vallei en Veluwe

Op 22 november 2021 is het nieuwe waterbeheerprogramma van Waterschap Vallei en Veluwe, het Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 (BOP) officieel vastgesteld door het algemeen bestuur. Het BOP is een gebiedsgericht programma dat door een uitgebreide participatieaanpak is ontwikkeld en vormgegeven en vormt de uitwerking van de Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI2050).

5.8.2 Watertoets

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is op 21 maart 2022 de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de ingevoerde gegevens blijkt dat het planvoornemen geen waterschapsbelangen raakt en daardoor de 'geen belang procedure' van toepassing is. Onderstaande conclusie volgt uit de digitale watertoets:

'De initiatiefnemer heeft Waterschap Vallei en Veluwe geïnformeerd over het onderhavige plan via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met het waterschap is niet nodig. Het Waterschap Vallei en Veluwe geeft een positief wateradvies.

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. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegengegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken/draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

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. Dit kan door nadere eisen/randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken.

5.8.3 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Flora en fauna

5.9.1 Beoordelingskader

Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

5.9.2 Toetsing

Het planvoornemen bestaat uit een inpassende transformatie van de bestaande villa en het koetshuis. Ten behoeve van de realisatie van een brancardlift vinden er beperkte werkzaamheden aan het dak en aan spouwmuur plaats. Hiertoe is door Gras Advies een quickscan flora & fauna uitgevoerd naar mogelijk aanwezige beschermde planten- en diersoorten. De uitkomsten van dit onderzoek zijn hieronder beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

De belangrijkste conclusies en aanbevelingen zijn als volgt:

1. De aanwezigheid van beschermde soorten kan worden uitgesloten.
2. Het plangebied is (onderdeel van) een leefgebied voor diverse zangvogels, waaronder de spreeuw. Een spreeuw is gaan broeden in een boomholte tegenover de oostgevel van het hoofdgebouw. Een ontheffing is niet noodzakelijk, onder voorwaarde dat deze niet wordt verstoord of er buiten de broedperiode van de spreeuw om gewerkt wordt. De broedperiode van de spreeuw loopt van april tot in juni. Wanneer er binnen de broedperiode gewerkt wordt moet de ruimte rondom de boom vrijgehouden blijven en het verstoren van de vogel voorkomen worden.
3. De aannemer behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht: "De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving. In praktijk betekent dit het a) voorkomen, b) beperken en c) ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur."

Aanvullend op bovenstaande bevindingen mag er geen felle lichtuitstraling plaatsvinden richting het groen. Borging vindt plaats middels de Zorgplicht uit de Wet natuurbescherming.

5.9.3 Stikstofdepositie

Ruimtelijke ontwikkelingen resulteren mogelijk in een toename van stikstofdepositie in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Derhalve dient nagegaan te worden of de voorgenomen ontwikkeling een risico vormt voor nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor de bouw-, sloop- en eenmalige aanlegactiviteiten. Dit betekent dat in het vergunningstraject voor het aspect stikstof alleen nog de depositie in de gebruiksfase een rol speelt.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Gras Advies een AERIUS-berekening uitgevoerd naar het effect van de plannen op de stikstofemissie en -depositie in Natura 2000-gebieden. Hierbij is uitgegaan van het maximale volume aan jaarlijks gasgebruik dat in de toekomstige situatie mogelijk is zonder dat hierbij negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden optreden. In deze berekening is gebruik gemaakt van intern salderen op basis van het huidige gebruik van deze locatie. De uitkomsten zijn in deze paragraaf beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

Verschilberekening

Er is geen significant verschil in depositiewaarden hoger dan 0,00 mol/ha/jr in Natura 2000-gebieden tussen het huidige en toekomstige gebruik wanneer in het toekomstige gebruik maximaal 661 m² oppervlak met gas per jaar wordt verwarmd.

Wet natuurbescherming

Het toekomstige gebruik vormt met betrekking tot het aspect stikstof een bedreiging voor het bereiken van de instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Er is voor de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot stikstofdepositie geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd indien tot maximaal 661 m² aan oppervlakte met gas wordt gestookt. Voor het overige woonoppervlak dient gebruik te worden gemaakt van alternatieve energiebronnen en installaties.

5.9.4 Conclusie

Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

5.10.1 Beoordelingskader

Algemeen

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Daarnaast heeft de gemeente Boekel haar eigen archeologisch beleid vastgelegd in de Nota archeologie Boekel.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

5.10.2 Archeologie

Het planvoornemen ziet toe op een inpassende functiewijziging van de bestaande villa en bijbehorend koetshuis. Hiertoe vinden er geen bodemroerende werkzaamheden plaats binnen het plangebied. Een onderzoek naar mogelijke archeologische waarden in de bodem is derhalve niet noodzakelijk.

5.10.2.1 Conclusie Archeologie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10.3 Cultuurhistorie

Sinds de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om naast archeologisch bodemonderzoek ook cultuurhistorische waarden mee te wegen in het bestemmingsplan.

5.10.3.1 Aanwezige cultuurhistorische waarden

Het landgoed Kolthoven, bestaande uit de villa en het koetshuis, is aangewezen als gemeentelijk monument. Voor monumenten geldt in het algemeen bescherming van de bestaande situatie en een streven naar herstel in gevallen waar sprake is van verval. Veranderingen en uitbreidingen mogen uitsluitend van ondergeschikte aard zijn. Gemeentelijke monumenten worden beschermd via de gemeentelijke erfgoedverordening.

Volgens deze verordening is het verboden zonder vergunning van het bevoegd gezag een gemeentelijk monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen. De beperkte geplande wijziging in de gevels van het hoofdhuis en koetshuis ten behoeve van het geschikt maken van de panden voor bewoning door zorgbehoevenden (o.a. realisatie van brancardlift en vluchtrap) zullen middels een aanvraag omgevingsvergunning aan het bevoegd gezag worden voorgelegd. De Monumentencommissie dient hierover, in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen, een advies af te geven op basis van het nog uit te werken concrete bouwplan.

Verder zullen de bestaande bebouwing en het omringende groen van het landgoed in stand worden gehouden en behouden blijven in de huidige staat.

5.10.4 Conclusie

Met inachtneming van het genoemde in voorgaande paragraaf wordt geconcludeerd dat het aspect 'cultuur-historie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Externe veiligheid

5.11.1 Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes;
- Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstande en de manier van risicoberekening zijn opgenomen in het Revi.

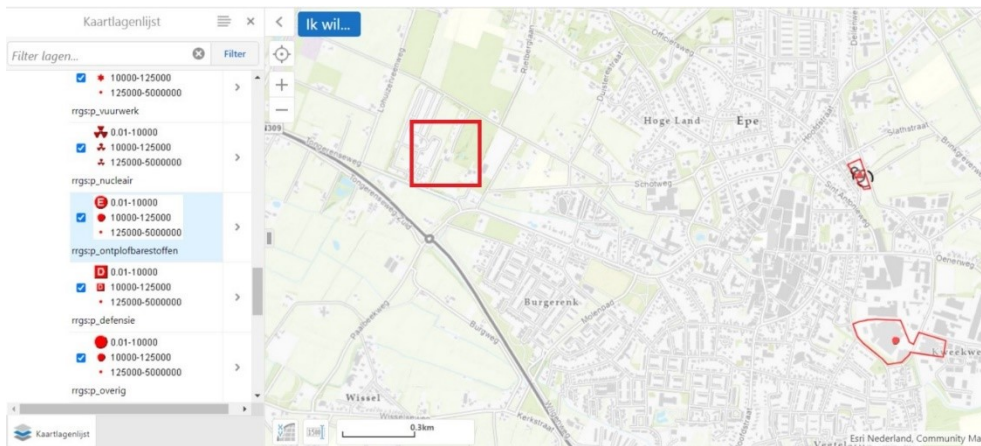
Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hagedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

5.11.2 Toetsing

Middels onderstaande uitsnede van de risicokaart Nederland zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;

- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.



Uitsnede risicokaart (plangebied rood omkaderd) (bron: www.risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen.

Transport gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een weg, vaarweg of spoorlijn waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Hogedruk aardgasleidingen

Er bevinden zich geen hogedruk aardgasleidingen in de omgeving van het plangebied.

Tot slot zijn er in de omgeving van het plangebied geen hoogspanningslijnen gesitueerd.

5.11.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-) m.e.r.-plicht;
- het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-

- beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

5.12.1 Toetsing

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 ([D 11.2] de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de toevoeging van maximaal 20 zorgappartementen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van de potentiële effecten.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 5 van deze toelichting. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

5.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Met inachtneming van hetgeen omschreven in dit hoofdstuk en de bijbehorende onderzoeksrapportages, vormen de relevante milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6 Toelichting op de regels

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Met het bestemmingsplan 'Kolthoven' vindt een planologische wijziging plaats, waarbij het bestaande landgoed wordt getransformeerd tot zorglocatie middels de realisatie van maximaal 20 zorgappartementen in de bestaande villa en het bijbehorende koetshuis. Dit bestemmingsplan is mede gebaseerd op bestemmingsplan 'Buitengebied Epe' en opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied.

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.

6.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1 Begrippen: in dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 2 Wijze van meten: dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- artikel 4 Anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom – nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel – wordt betrokken;
- artikel 5 Algemene bouwregels: dit artikel bevat een regeling met voorwaarden voor ondergronds bouwen ter plekke van gebouwen;
- artikel 6 Algemene gebruiksregels: dit artikel bevat regels ten aanzien van algemeen strijdig gebruik;
- artikel 7 Algemene afwijkingsregels: in dit artikel zijn bepalingen opgenomen die voorzien in situaties waarin middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het gestelde in de bestemmingsregels;
- artikel 8 Algemene wijzigingsregels: in dit artikel zijn de wijzigingsbevoegdheden voor het bevoegd gezag opgenomen;
- artikel 9 Algemene procedureregels: dit artikel bevat bepalingen over de te volgen procedure bij het stellen van nadere eisen;
- artikel 10 Overige regels: in dit artikel is een regeling opgenomen welke voorziet in de borging van voldoende ruimte voor parkeren en laden en lossen binnen het plangebied.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 11 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 12 is de officiële benaming van dit bestemmingsplan opgenomen.

6.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Binnen dit bestemmingsplan wordt aan het gehele plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' toegewezen. Hiermee wordt de vestiging van zorgfuncties op het landgoed mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt de huidige maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal woningen: 2' verruimd naar 'maximum aantal woningen: 20' zodat wordt toegestaan dat in de bestaande bebouwing ten hoogste 20 zorgappartementen gerealiseerd kunnen worden. Voor het overige blijft de bestaande bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – villa' behouden,

waarmee de maximale inhoud van het gebouw is geborgd. Voor de regels van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Epe'.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

7.2 Financiële haalbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling wordt door de initiatiefnemer geïnitieerd en gefinancierd.

7.3 Kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente zal hiertoe een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer sluiten. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

8.2 Participatietraject

In het kader van de omgevingsdialoog is met de omwonenden van het plangebied het initiatief besproken. De bewoners zijn allemaal afzonderlijk op de hoogte gesteld van de plannen middels een persoonlijk gesprek met de initiatiefnemers. In onderstaande tabel is aangegeven van welke adressen de bewoners zijn gesproken en of er sprake is van bezwaar tegen de plannen bij de betreffende omwonenden.

Adres	Opmerkingen op plan
Paalbeekweg 2, Epe	Geen bezwaar tegen de plannen, wil graag op de hoogte gehouden worden van het vervolg.
Tongerenseweg 126, Epe	Geen bezwaar tegen de plannen, verzoek niet te vroeg te starten met lawaaimakende werkzaamheden i.v.m. gebruikers campingpark.
Tongerenseweg 116, Epe	Geen bezwaar tegen de plannen, wil graag betrokken worden bij het initiatief middels participatie in de moestuin.
Kolthovenweg 112, Epe	Geen bezwaar tegen de plannen, willen graag op de hoogte gehouden worden van de voortgang.
Schotweg 50, Epe	Geen bezwaar tegen de plannen, willen graag op de hoogte gehouden worden van de voortgang.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en het wordt tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website (www.deventer.nl) en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand wordt hiervan mededeling gedaan in het plaatselijke weekblad en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze over het ontwerp van het ruimtelijke besluit bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit ruimtelijke plan.

Bijlagen:

Bijlage 1: Quicksan bedrijven en milieuzonering

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3: Digitale watertoets

Bijlage 4: Quicksan flora & fauna

Bijlage 5: Rapportage intern salderen stikstof