

TOELICHTING

**VAN HET
BESTEMMINGSPLAN**

**ZORGRECREATIEPARK EHZERWOLD
ALMEN**

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.285

IDnr. : NL.IMRO.0262.buEhzerwoldAI-BP41

Datum : juli 2017

Versie : 4

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 11 september 2017 – Besluitnr. 2014-019214

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	7
1.4	LEESWIJZER.....	9
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	10
2.1	HET PLANGEBIED IN DE OMGEVING.....	10
2.2	BEBOUWING EN ERFINRICHTING PLANGEBIED	12
3	BELEIDSKADER	14
3.1	RIJKSBELEID	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID	18
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	22
4	PLANBESCHRIJVING	25
4.1	HET INITIATIEF	25
4.2	BEBOUWING	26
4.3	VERKEER EN PARKEREN	27
4.4	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	28
4.5	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	30
5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	33
5.1	GELUID	33
5.2	LUCHTKWALITEIT	33
5.3	GEUR	35
5.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	36
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	39
5.6	BODEM	41
5.7	WATER	42
5.8	ECOLOGIE	47
5.9	ARCHEOLOGIE	50
6	JURIDISCHE ASPECTEN	54
6.1	ALGEMEEN	54
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING.....	55
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	56
7	UITVOERBAARHEID	61
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	61
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	61
	BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	63
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK EHZERALLEE 11 ALMEN	64
BIJLAGE 2	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA EHZERALLEE 11 TE ALMEN.....	65
BIJLAGE 3	COMPENSATIEPLAN GNN EHZERWOLD, ALMEN	66
BIJLAGE 4	ARCHEOLOGISCH VOORONDERZOEK EHZERALLEE 7-11 ALMEN.....	67

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan vormt een initiatief van Hotel Landgoed Ehzerwold om aan de overzijde van de Ehzerallee (westelijk van het hotel) en ook wel bekend als de voormalige locatie van de daklozenopvang De Vrije Vogel, een zorg gerelateerd vakantiepark te ontwikkelen die niet binnen de huidige maatschappelijke bestemming past.

Op deze locatie, behorend bij het Landgoed Ehzerwold, staan diverse gebouwen die in slechte staat verkeren en niet geschikt zijn voor revitalisatie en hergebruik. Reden dat de initiatiefnemer een plan heeft opgesteld voor een integrale herontwikkeling van deze locatie, afgestemd op de zorgtaken van het landgoedhotel, een groeiende behoefte aan vakantiewoningen voor een specifieke doelgroep en rekening houdend met de omgeving.

De gemeente is hierover met de initiatiefnemer al geruime tijd in overleg. Dit heeft geresulteerd in een schetsontwerp voor 16 vrijstaande recreatiewoningen met een landelijk karakter, als onderdeel van een zorg gerelateerd vakantiepark dat ook landschappelijk wordt ingericht.

De overweging van de gemeente medewerking te verlenen aan het voorliggende plan is gelegen in het feit dat de initiatiefnemer zich nadrukkelijk wil onderscheiden door recreatiewoningen aan te bieden waar alle benodigde zorg geboden kan worden. Dit vanuit de gedachte dat het fijn is om met het gehele gezin op vakantie te kunnen, ook als iemand een (zware) beperking heeft, en juist niet het idee te geven dat men in een verzorgings- of verpleeghuis recreëert en verblijft.

Daarbij is gebleken dat op de bestaande vakantieparken in enkele situaties wel een aantal recreatiewoningen voor minder validen wordt aangeboden, maar dat deze veelal 'omgebouwde' accommodaties niet specifiek voor minder validen gebouwd en daardoor qua maat, omvang en gebruik ontoereikend zijn.

Met het voorliggende plan wordt aan de huidige markt voor recreatiewoningen een extra segment voor een specifieke doelgroep toegevoegd. Bovendien wordt een nieuwe invulling gegeven aan een bestaand bebouwd terrein waar sprake is van leegstand en een deel van de bebouwing in slechte staat verkeert.

Omdat de ontwikkeling van het zorggerelateerd vakantiepark niet past binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vanwege de ter plaatse geldende maatschappelijke bestemming (en deels agrarische bestemming) en het feit dat ook de bouwregels niet toereikend zijn, is een nieuw planologisch kader nodig. Met het voorliggende bestemmingsplan 'Zorgrecreatiepark Ehzerwold Almen' wordt hieraan invulling gegeven.

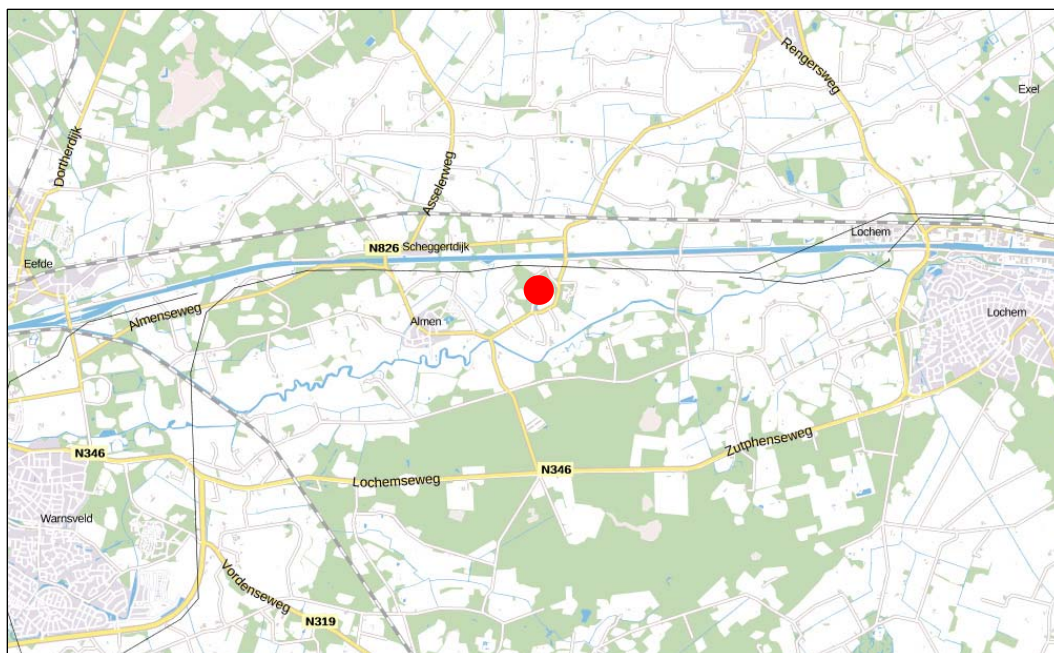
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie heeft betrekking op het perceel aan de Ehzerallee 11 en maakt deel uit van het landgoed van voormalig Kasteel de Ehze, gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten oosten van het dorp Almen. Het plangebied omvat het noordelijke deel van het perceel dat kadastraal bekend staat onder gemeente Almen, sectie D, nummer 3271. Het perceel zelf heeft een

oppervlakte van bijna 3 hectare, waarvan circa 1,8 hectare worden gebruikt voor de ontwikkeling van het zorgrecreatiepark.

De zuidelijk gelegen vrijstaande woning aan de Ehzerallee 7 maakt ook deel uit van het plangebied vanwege de entree naar de planlocatie.

In het noorden en oosten wordt de planlocatie begrensd door de gracht van het voormalige Kasteel de Ehze. In het zuiden wordt de planlocatie omringd door agrarische gronden die als weiland in gebruik zijn en in het oosten zijn een drietal woningen gesitueerd.



Figuur 1: Globale ligging op de topografische kaart (bron: Kadaster)

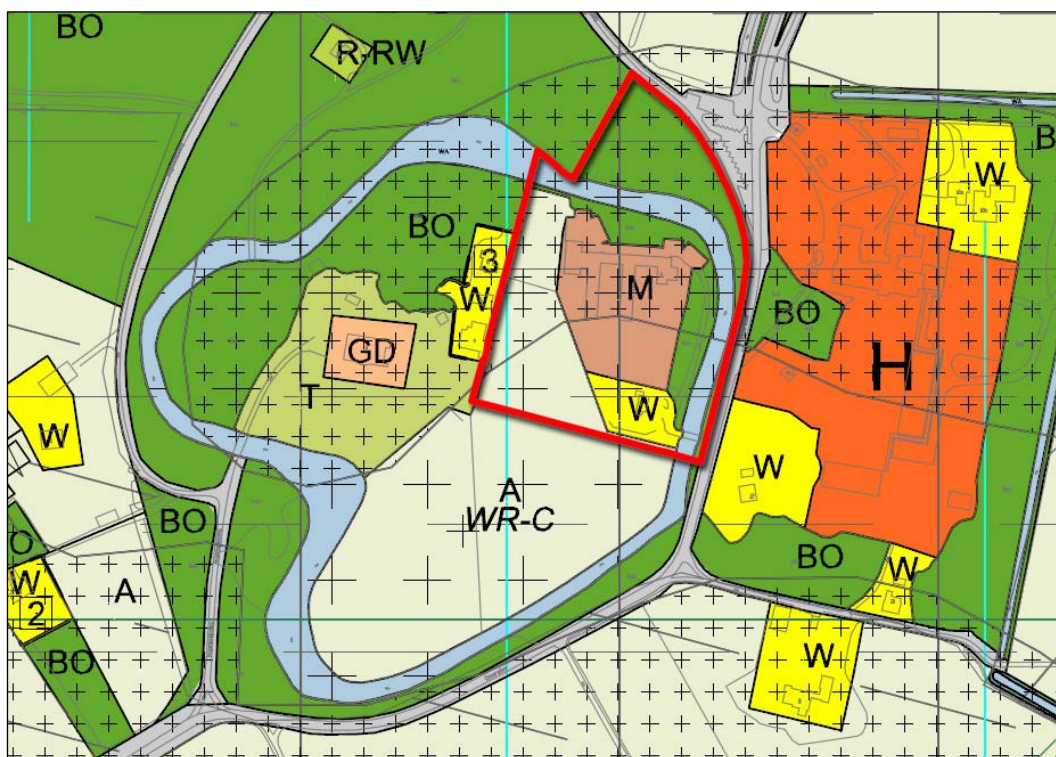


Figuur 2: Ligging en begrenzing plangebied op een luchtfoto

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuren 1 en 2 weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld (en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012), in combinatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2014. In het laatstgenoemde plan zijn verschillende omissies uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' hersteld. Met uitzondering van een aantal ondergeschikte aanpassingen in de regels heeft deze partiële herziening geen inhoudelijke consequenties voor het plangebied.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' in relatie tot het plangebied, rood omlijnd

Een groot deel van gronden waar de nieuwe recreatiewoningen worden voorzien heeft de bestemming 'Maatschappelijk' als bedoeld in artikel 14 van de bijbehorende planregels (zie bijgaande figuur).

De gronden zijn daarmee bestemd voor maatschappelijke doeleinden, al dan niet in combinatie met een (bestaande) bedrijfswoning en met bijbehorende erven/terreinen en voorzieningen waaronder begrepen parkeervoorzieningen, sport- en recreatievoorzieningen, kantinevoorzieningen, groen en water.

Daarbij geldt dat de oppervlakte van de bestaande bebouwing met maximaal 10% mag worden uitgebreid.

De woning aan de Ehzerallee 7 heeft de bestemming 'Wonen'. De gronden zijn daarmee bestemd voor wonen met de bijbehorende tuinen en erven, al dan niet in combinatie met een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Binnen het bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan.

De bestaande waterpartij is bestemd voor 'Water'. Binnen deze bestemming zijn ook voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding (zoals bruggen) toegestaan.

De overige gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden' en 'Bos' en zijn daarmee onder meer bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijvigheid enerzijds en de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomend bos/houtopstanden met daaraan eigen natuur- en landschapswaarden anderzijds. Gebouwen zijn niet toegestaan, aangezien er geen bouwvlak is opgenomen.

Daarbij is over het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' van toepassing. Met deze dubbelbestemming is beoogd de samenhang van bebouwing, landschap, natuur en cultuurhistorie op een landgoed te beschermen, in dit geval landgoed De Ezhe.

Bovendien zijn er vier gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'overige zone - landschapstype essenlandschap', 'reconstructiewetzone - verweingsgebied', 'vrijwaringszone - laagvliegroute voor straaljagers' en 'overige zone - ecologische verbindingzone'. Ook deze liggen over het gehele plangebied.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapstype essenlandschap' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het aanwezige landschap. Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied' gelden specifieke regels voor agrarische activiteiten en bij 'vrijwaringszone - laagvliegroute voor straaljagers' is geen bebouwing hoger dan 40 meter toegestaan. De aanduiding 'overige zone - beschermingszone natte landnatuur' is bedoeld voor een optimale ontwikkeling van natte natuurwaarden. Binnen deze zones moet voor werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding, natte natuurwaarden etc., advies worden gevraagd van het waterschap.

Tot slot wordt opgemerkt dat de in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' aangegeven dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische verwachting, is vervangen door de beschermingsregeling uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit plan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad van Lochem vastgesteld.

Het plangebied ligt in het geheel binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Deze gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachting. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

De bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Agrarisch' laten een zorggerelateerd vakantiepark niet toe. Ook de bouwregels zijn hiervoor niet toereikend.

Om het initiatief voor een nieuw zorgrecreatiepark planologisch-juridisch mogelijk te maken, dient het geldende bestemmingsplan aangepast te worden. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied.

Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op diverse relevante milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende planologische verantwoording, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten' een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt.

Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Het plangebied in de omgeving

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten oosten van de kern Almen.

Zoals in het voorgaande hoofdstuk al is aangegeven, heeft het plangebied betrekking op de gronden ter hoogte van Ehzerallee 7 en 11 met een totale omvang van ca. 1,9 hectare.

De betreffende percelen liggen aan de westzijde van de Ehzerallee en behoren bij het landgoed van voormalig Kasteel de Ehze. Ter plaatse van dit voormalige kasteel, waarvan de geschiedenis teruggaat rond het jaar 1300, is nu een landhuis aanwezig. Een van de eerdere huizen op deze plek werd gebouwd in 1610. In 1647 kwam er een volgend huis, dat in 1730 grondig werd verbouwd. Na 1812 raakte het huis in verval. Het werd in het midden van de 19^e eeuw gerenoveerd. Van dit gerenoveerde huis resten sinds 1918 alleen de kelders. In dat jaar werd het huidige huis, gelegen aan de Hogenkampsweg 2/2a, gebouwd. Kort daarna werd het landgoed opgedeeld en werd de aangrenzende 17^e-eeuwse tuin heringericht tot een tuin in de Engelse landschapsstijl. De bijbehorende slingerende waterpartij of gracht maakt hier een belangrijk onderdeel van uit. Het huidige huis met het aangrenzende parkbos is momenteel in eigendom van het Geldersch Landschap. Er is nu een en kleinschalige woonvorm voor mensen met geheugenproblemen gevestigd, de 'Herbergier' genaamd.

Ten oosten van dit 'Huis De Ehze' zijn op het landgoed ook nog een aantal vrijstaande woningen aanwezig. Het terrein is verder in gebruik als agrarische grond (weilanden) en bos.

Aan de overzijde van de Ehzerallee is Hotel Landgoed Ehzerwold gevestigd. Het betreft een complex van gebouwen en bijbehorende erfinrichting die van oudsher (begin van de 20^e eeuw) in gebruik waren voor het P.W. Janssen Ziekenhuis. Vanaf eind jaren '90 van de vorige eeuw is er een conferentiecentrum gevestigd



Figuur 4: Luchtfoto ter hoogte van het landgoed Ehzerwold in vogelvluchtperspectief, gezien vanuit noordoostelijke richting, met op de voorgrond 'Hotel Landgoed Ehzerwold' (bron: website Hotel Landgoed Ehzerwold)

waar vergaderingen, trainingen, conferenties en presentaties werden gehouden. Kort daarna is er in de bijbehorende parktuin een tweetal hotelgebouwen geplaatst.

Zowel 'Huis De Ehze' en het tegenoverliggende 'Hotel Landgoed Ehzerwold' kenmerkt zich als een bosrijke landgoed enclave, gecombineerd met omliggende open essen en enken. Hoewel er zoals genoemd diverse burgerwoningen in de directe nabijheid van het landhuis en het hotel aanwezig zijn, is er op iets grotere afstand een soort van 'ring' aan boerderijen rond het landgoed Ehze gesitueerd.

De verkaveling en het wegenpatroon zijn onregelmatig en naast wegrandbeplanting zijn er ook houtwallen en hakhoutbosjes te vinden. Rond de Berkel, op ca. 500 ten zuiden van het landgoed, wordt het landschap meer weidser en opener. Het Twentekanaal, op enkele honderden meters ten noorden van het landgoed gelegen, zorgt juist voor een duidelijke infrastructurele grens in het landschap.



Figuur 5: Landschappelijke structuur (en bijbehorende analyse) in de omgeving van het plangebied (bron: Te Kieft Architecten)



2.2 Bebouwing en erfinrichting plangebied

Binnen het plangebied is diverse bebouwing aanwezig waar een interne opleiding van het P.W. Janssen Verpleeghuis gezeteld was. De gebouwen hebben de afgelopen 50 jaar vervolgens dienst gedaan als huisvesting voor diverse stichtingen, het Leger des Heils en opvang voor asielzoekers. Zoals genoemd staat de planlocatie ook wel bekend als de voormalige locatie van de daklozenopvang 'De Vrije Vogel'.



Figuur 6: Luchtfoto huidige situatie plangebied (ingezoomd)

Het grootste deel van de bebouwing bestaat uit aan elkaar geschakelde ruimtes in een omgekeerde U-vorm en zijn uitgevoerd in 1 bouwlaag en zijn plat afgedekt. De onderhoudsstaat van deze gebouwen is slecht en oogt als uitgeleefde noodbarakken. De totale oppervlakte van deze bebouwing bedraagt ca. 950 m².

Direct ten westen hiervan, en grenzend aan deze bebouwing, is een gebouw gesitueerd dat zowel qua maatvoering alsook verschijningsvorm hiervan afwijkt. Het betreft een gebouw met een oppervlakte van ca. 210 m², eveneens in één bouwlaag, maar uitgevoerd met het lessenaarsdak.

Ten oosten van de 'barakken' is een voormalige bedrijfswoning met aangebouwde bijgebouwen (Ehzerallee 11) aanwezig. De oppervlakte van deze bebouwing bedraagt ca. 90 m². De totale oppervlakte van de gebouwen in dit deel van het plangebied komt daarmee uit op ca. 1250 m².

De gronden ten oosten en zuiden van deze gebouwen zijn als tuin ingericht, waarbinnen ook diverse (wandel)paden zijn gesitueerd. In deze tuin zijn er incidenteel een aantal grote bomen aanwezig, waardoor het geheel een groene uitstraling heeft.

Het (zuid)westelijk deel van het plangebied is als weiland in gebruik. In vergelijking met de aangrenzende tuin en bijbehorende erfbeplanting heeft dit een meer open karakter.

Direct ten noorden van de gebouwen is een verharde (centrale)toegangsweg aanwezig, gecombineerd met diverse parkeerplaatsen. Deze toegangsweg sluit in het zuidoosten aan op de Ehzerallee, middels een bestaande brug over de waterpartij / gracht. Tussen dit water en de toegangsweg staan diverse bomen, als uitloper van het aangrenzende parkbos.

Tot slot is er in het zuidoosten van het plangebied een vrijstaande woning met bijbehorende erven en tuinen gesitueerd (Ehzerallee 7).



Figuur 7: Het bestaande weiland met op de achtergrond de bestaande bebouwing (links het gebouw met lessenaarsdak en rechts de 'barakken')



Figuur 8: De bestaande bedrijfswoning (Ehzerallee 11)



*Figuur 9: De bestaande bedrijfswoning (Ehzerallee 7)
(bron foto's : EcoTierra)*

3 BELEIDSKADER

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met het beleid van de diverse (hogere) overheden. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.3).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Ladder duurzame verstedelijking

Verder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen. De ladder kent drie treden, die achter elkaar worden doorlopen.

1. Is er een actuele (regionale), intergemeentelijke behoefte aan nieuwe ontwikkelingen (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Indien dat niet het geval is stopt de planprocedure. Is er wel sprake van een regionale behoefte, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende

- mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, volgt trede 3.
3. Indien nieuwbouw buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.



Figuur 10: Ladder duurzame verstedelijking

(bron: Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking, Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Relatie met het plangebied

Door het nationale karakter van de SVIR en de relatief kleine schaal van de ontwikkeling in het onderhavig bestemmingsplan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met het nationale beleid.

Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden.

Dit geldt onder andere voor het nationale belang nr. 10 uit de SVIR "Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten" omdat een groot deel van het buitengebied van de gemeente Lochem deel uitmaakt van nationale landschap 'Graafschap'. De provincie Gelderland heeft hiervoor diverse beleidsdoelstellingen geformuleerd die bij nieuwe (ruimte) ontwikkelingen een rol spelen. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 3.2.2 van deze plantoelichting.

Verder is het meer algemene belang van 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij een ruimtelijk besluit' van toepassing (nr. 13 uit de SVIR). In het voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven door alle belangen zorgvuldig tegen elkaar af te wegen. Burgers, belangenorganisaties en andere overheden hebben bovendien de mogelijkheid om in het kader van de bestemmingsplanprocedure te reageren op deze afweging.

Wat betreft de 'ladder' wordt het volgende opgemerkt.

Stap 1

De voorgenomen ontwikkeling van een kleinschalig zorgrecreatiepark met maximaal 16 recreatiewoningen op een bestaand landgoed is enerzijds ingegeven door ter plaatse een kwaliteitsimpuls te geven aan het gebied, waarbij een deel van de bestaande gebouwen wordt vervangen door nieuwe recreatiewoningen en het aangrenzende (essen)landschap goede aanknopingspunten biedt voor een aantrekkelijke inrichting van het terrein. Verder betreft het een recreatie-concept waarmee Ehzerwold zich wil onderscheiden van de bestaande recreatiemarkt in Lochem en directe omgeving. Het plan is om recreatiewoningen aan te bieden waar alle benodigde zorg geboden kan worden. Dit vanuit de gedachte dat het fijn is om het gehele gezin vakantie te kunnen, ook als iemand een (zware) beperking heeft, en juist niet het idee te geven dat men in een verzorgings- of verpleeghuis recreëert en verblijft.

De initiatiefnemer wil met de ontwikkeling wat toevoegen aan de huidige markt. De complete vakantiemarkt voor aangepaste vakanties is vastgelegd in De Blauwe Gids. De Blauwe Gids is de reisgids van de Nederlandse Branchevereniging voor Aangepaste Vakanties (NBAV) waarin informatie staat over alle aangepaste vakantieaccommodaties. De huidige markt bestaat, in grote lijnen, uit twee verschillende aanbieders van aangepaste vakantiewoningen:

1. Parken waarbij een aantal accommodaties zijn verbouwd;
2. Parken waar het totale aanbod van accommodaties geschikt is voor mensen met een beperking.

Verreweg de grootste groep heeft betrekking op bestaande vakantieparken met een aantal beperkt verbouwde accommodaties. Met name de grote organisaties bieden vaak op ieder park een aantal recreatiewoningen aan die aangepast zijn voor mindervaliden. Nadeel van deze "omgebouwde" accommodaties is dat deze niet gebouwd zijn voor mindervaliden en daardoor (veel) te krap zijn. Bij accommodaties die wel volledig zijn ingesteld op mensen met een beperking gaat het veelal om hotels en kampeerboerderijen. In het segment recreatiewoningen is het aanbod aan recreatiewoningen die volledig geschikt zijn voor mensen met een zware beperking zeer beperkt. Terwijl daar wel vraag naar is.

Stap 2

Zoals reeds genoemd wordt met het ontwikkelen van een zorgrecreatiepark een nieuwe invulling gegeven aan de reeds bestaande maatschappelijke functie op een bestaand landgoed. Daarbij wordt door de initiatiefnemers nadrukkelijk ingespeeld vanuit de gedachte dat een zorgrecreatie-concept vanuit een landgoedomgeving een extra betekenis zal geven aan dit gebied, waar al diverse bestaande (dag)recreatieve functies aanwezig zijn.

Te meer omdat er als onderdeel van het nieuwe zorgrecreatiepark nadrukkelijk wordt ingezet op landschapsontwikkeling (landschappelijke inpassing).

Daarbij geldt dat de ontwikkeling van een zorgrecreatiepark, inclusief de aanverwante landschapsontwikkeling, in een gebied van ca. 1,8 hectare groot niet in een bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden.

Stap 3

De locatie waar het kleinschalige zorgrecreatiepark wordt ontwikkeld is vanaf de provinciale weg (N346, vanuit Zutphen en Lochem) via de Almenseweg en vervolgens via de Vordenseweg en Ehzerallee goed ontsloten. Voor de ontsluiting van het terrein wordt een nieuwe brug gebouwd aan de noordzijde van het plangebied zodat er via de Hogenkampsweg een directe en overzichtelijke ontsluiting met het hotel ontstaat. De bestaande brug aan de oostzijde blijft gehandhaafd en is vooral bedoeld voor langzaamverkeer.

Daarnaast is het plangebied vanuit de omgeving ook goed te bereiken per fiets en openbaar vervoer.

Aan de Ehzerallee, ter hoogte van het Hotel Landgoed Ehzerwold en op ca. 150 meter van de bestaande toegangsweg en enkele tientallen meters van de nieuw aan te leggen (hoofd)ontsluitingsweg is een bushalte (buslijn 54) aanwezig. Zodoende kan worden gesteld dat het plangebied passend ontsloten en goed bereikbaar is.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Relatie met het plangebied

Met uitzondering van het onderdeel Natuur Netwerk Nederland (waarop in paragraaf 5.8 van deze plantoelichting nader wordt ingegaan) maakt het plangebied geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee wordt er van uitgegaan dat de beoogde ontwikkelingen in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig zijn met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In paragraaf 5.7 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.4 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteitseisen, Erfgoedwet, Wet natuurbescherming, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. Na de vaststelling van de visie in 2014 hebben nog een aantal actualisatierondes plaatsgevonden wat geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (december 2016).

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. Een duurzame economische structuur;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

1. Duurzame economische structuurversterking

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Er zijn veel kansen om de economische structuur te verbeteren. De provincie wil samen met haar partners de kansen benutten, met oog voor de unieke kwaliteiten van Gelderland. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur.

2. Borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

De bovengenoemde provinciale hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities. Afhankelijk van het accent van de ambitie, zijn ze opgenomen onder het deel 'Divers', 'Dynamisch' of 'Mooi' Gelderland:

1. Divers Gelderland betreft de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.
2. Dynamisch Gelderland betreft de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit.
3. Mooi Gelderland betreft de Gelderse kwaliteiten die bescherming danwel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen. Denk aan cultuurhistorie, natuur, water, ondergrond.

Divers Gelderland

De gemeente Lochem, en daarmee het plangebied, maakt deel uit van de regio Stedendriehoek. In de provinciale structuurvisie wordt hiervoor een viertal deelopgaven geformuleerd; innovatie krachtig maken, sociaal kapitaal beter benutten, blijven werken aan bereikbaarheid en de leefomgeving met kwaliteit versterken.

Met de herontwikkeling van een bestaande maatschappelijke functie naar een kleinschalig recreatiepark, waarbij wordt ingezet op een uniek recreatieconcept gecombineerd met landschappelijke inpassing op een bestaand landgoed, (zie ook hoofdstuk 4) wordt hieraan voldaan.

Mooi Gelderland

De provincie streeft naar een hoge kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. De opgaven van de provincie en haar partners die zij hierbij zien, zijn:

- ruimte bieden aan (economische) ontwikkelingen met respect voor de unieke kwaliteiten van een gebied;
- bij een ingrijpende ruimtelijke ingreep initiatiefnemers en gemeenten ondersteunen bij het realiseren van ruimtelijke kwaliteit;
- de unieke Gelderse kwaliteiten vermarkten voor de vrijetijdseconomie.

Met de herstructurering van een bestaande maatschappelijke functie binnen de contouren van een bestaand landgoed dat als een enclave in het buitengebied is gesitueerd, waarbij in aanvulling op het bestaande Hotel Landgoed Ehzerwold een nieuw kleinschalig zorgrecreatiepark tot ontwikkeling wordt gebracht, wordt een verdere ruimtelijke achteruitgang van deze locatie tegengegaan. Er wordt met de herontwikkeling van de locatie juist een kwaliteitsimpuls gegeven aan het gebied, waarbij het aangrenzende en van oorsprong kleinschalige landschap goede aanknopingspunten biedt voor een aantrekkelijke inrichting van het terrein.

Dynamisch Gelderland

Tot nu toe waren de rol en ambitie van de provincie rond stedelijke ontwikkelingen vooral gericht op het clusteren van groei, bereikbaarheid en het faciliteren van culturele voorzieningen, wonen en werken clusteren rond kernen en stedelijke clusters. Dit om een impuls geven aan geconcentreerde 'rode' stedelijke economische motoren en aan bescherming van andere meer 'groene en blauwe' waarden. Deze wens was ruimtelijk ingegeven en wordt aangeduid als 'bundelen en spreiden.' Deze aanpak wordt nu nadrukkelijk niet meer uitsluitend gekoppeld aan specifieke zones voor wonen, werken of landschappen, maar aan de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Bij ruimtelijke initiatieven is het namelijk van belang om een goede afweging te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt.

De provincie Gelderland geeft ten aanzien van verblijfsrecreatie de voorkeur aan de ontwikkeling van bestaande terreinen en gebouwen boven nieuwbouw. Bij plannen voor uitbreiding en nieuwbouw moet worden onderzocht of er mogelijkheden zijn op bestaande terreinen, voordat nieuwe locaties worden gebruikt.

Specifiek voor de planlocatie wijkt de Gelderse aanpak dan ook niet veel af van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als onderdeel van het rijksbeleid. In dit kader wordt dan ook verwezen naar paragraaf 3.1.1 van deze plantoelichting'.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de nieuwe provinciale Omgevingsvisie Gelderland. Ook van de Omgevingsverordening hebben verschillende actualisatierondes plaatsgevonden en heeft geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (december 2016).

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Relatie met het plangebied

In relatie tot het voorliggende plan, de ontwikkeling van een kleinschalig zorgrecreatiepark op een deel van het perceel Ehzerallee 11, zijn vooral de aspecten 'Natuur' en 'Landschap' van belang die een nadere afweging, c.q. onderbouwing, behoeven. Andere (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening zijn niet in het geding.

Natuur

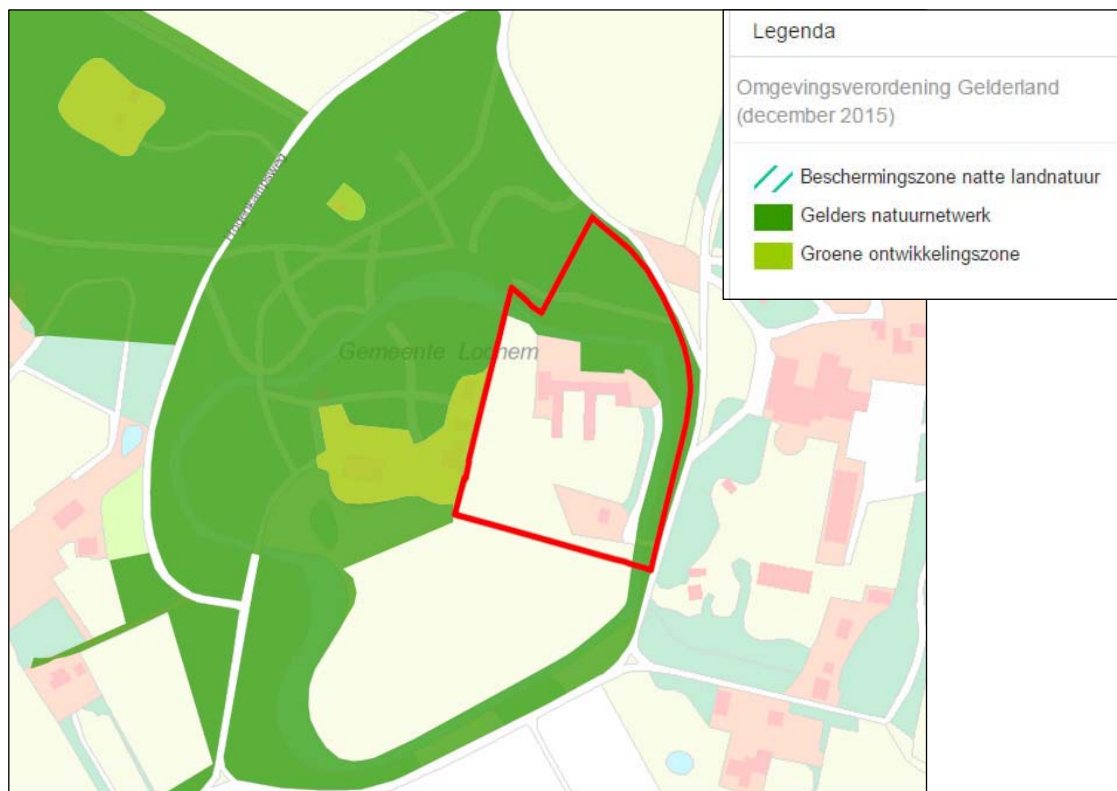
Het omgevingsbeleid voor natuur wordt bepaald door het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO). Het betreft in dit kader een nieuwe benaming voor de Ecologische Hoofdstructuur, waarbij de GNN een vertaling is van de 'EHS-natuur' en GO een vertaling van 'EHS-verbinding' en 'EHS-verweving'.

Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt.

Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

Een klein deel van de gronden in het noorden van het plangebied maakt deel uit van het GNN (zie bijgaande figuur). De gronden blijven als onderdeel van de planontwikkeling ongemoeid en zijn in het voorliggende bestemmingsplan bestemd 'als Bos'.

Wel is er direct ten noorden van het plangebied en als onderdeel van de beoogde planontwikkeling inmiddels een ontsluitingsweg aangelegd. Ook dit deel valt binnen het GNN, zodat artikel 2.7.1.1 uit de Verordening van toepassing is. Uit gesprek met de provincie is geconcludeerd dat de deze ontwikkeling doorgang kan vinden indien er alsnog een compensatieplan opgesteld wordt. In dit kader is door adviesbureau Eelerwoude een 'Compensatieplan GNN' (d.d. 5 december 2016) opgesteld, waarin zowel kwantitatieve eisen alsook kwalitatieve eisen voor compensatie van de aangelegde ontsluitingsweg en nieuw aan te leggen brug zijn verwoord en in beeld zijn gebracht. In dit kader wordt ook verwezen naar bijlage nr. 3 en paragraaf 4.4 van deze plantoelichting.



Figuur 11: Ligging GNN en GO in relatie tot het plangebied
(bron: Omgevingsverordening Gelderland: Kaart Natuur)

Landschap

Op basis van de Omgevingsverordening zijn op gronden binnen een Nationaal Landschap alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Graafschap zijn:

- Talrijke landgoederen als samenhangende ruimtelijke eenheden bestaande uit een statig huis, (oprij)lanen, historische tuin, bos, landerijen;
- Oost-west stromende gekanaliseerde beken in halfgesloten landschap;
- Halfgesloten landschap met mozaïek van bossen, weilanden en grote boerderijen; parkachtige uitstraling;
- Samenhangende eenheid van hooggelegen beboste en besloten stuwwalkern van Lochemerberg met karakteristieke krans van open essen;
- Karakteristieke, ook cultuurhistorisch waardevolle open essen en esdorpen Gelselaar en Geesteren, microreliëf.

De gronden van het plangebied maken deel uit van het landgoed Ehzerwold (voormalig Kasteel de Ehze). Het ontwerp van het nieuwe kleinschalige zorgrecreatiepark is ontstaan vanuit een studie naar de oorspronkelijke opzet van het landschap rondom kasteel De Ehze. Bestaande groenwanden en de kenmerkende open doorzichten naar het omliggende gebied spelen hierbij een rol. Het plan bevindt zich in het voormalige achtererfgebied van het kasteel dat achter een groene wand van bossages en bomen is gesitueerd. De plaatsing van de woningen lijkt willekeurig maar bevindt zich geordend aan een wegenlint dat de recreatiewoningen ontsluit. Het terrein wordt voorzien van nieuwe

boomgroepen en groenelementen wat voor een parkachtige uitstraling zorgt, maar behoudt ook zeker open delen (weiland) om het halfgesloten landschap te benadrukken.

Daarmee worden de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Graafschap door het plan niet aangetast.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

Met de ruimtelijke structuurvisie geeft de Gemeente Lochem op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid tot medio 2020 weer. De structuurvisie is op 8 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

De Structuurvisie is onder meer bedoeld om het gemeentebestuur een instrument te geven waarmee ze de burgers en maatschappelijke organisaties actief kan informeren en betrekken bij de ruimtelijke visie op het bebouwde gebied. De visie geeft zowel hoofdlijnen voor de gemeentelijke ontwikkeling, alsook concrete ideeën en visies over de ontwikkeling van de kernen weer.

De structuurvisie is afgestemd op het bestaande beleid van de gemeente. Eveneens heeft, voor zover relevant, afstemming plaatsgevonden met bestaand rijks- en provinciaal beleid en regelgeving. De onderstaande documenten zijn inhoudelijk leidend geweest bij het opstellen van de structuurvisie en zijn voor het plangebied in meer of mindere mate van belang:

- *Toekomstvisie Lochem 2030*. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is het beleid voor de Strategische Agenda.
- *De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009)* vormt de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau. Vooral de landschappelijke inpassing vormt hierbij een rol.
- In 2010 is het bestemmingsplan *Buitengebied Lochem 2010* voor de gemeente vastgesteld. Hoewel het beoogde initiatief niet past binnen dit plan vormt het desalniettemin een belangrijk afwegingskader, onder meer voor de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente.

Specifiek voor het plangebied zijn er in de structuurvisie geen ruimtelijke opgaven verwoord. Meer in het algemeen wordt aangegeven dat binnen de gemeente een grote variatie aan landschappen aanwezig is. In combinatie met de aanwezige landgoederen, natuurgebieden en een fijnmazig net aan (fiets)routes vormen ze de basis voor de gemeente Lochem als 'recreatiegemeente'.

In dit kader streeft de gemeente naar een aantrekkelijk pakket van verblijfsaccommodaties met bijzondere vormen, zoals op of aan het water of te midden van cultureel erfgoed. Met het voorliggende plan van een kleinschalig zorgrecreatiepark op landgoed Ehzerwold die in recreatieve wensen voor een specifieke doelgroep voorziet, wordt hieraan invulling gegeven.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van

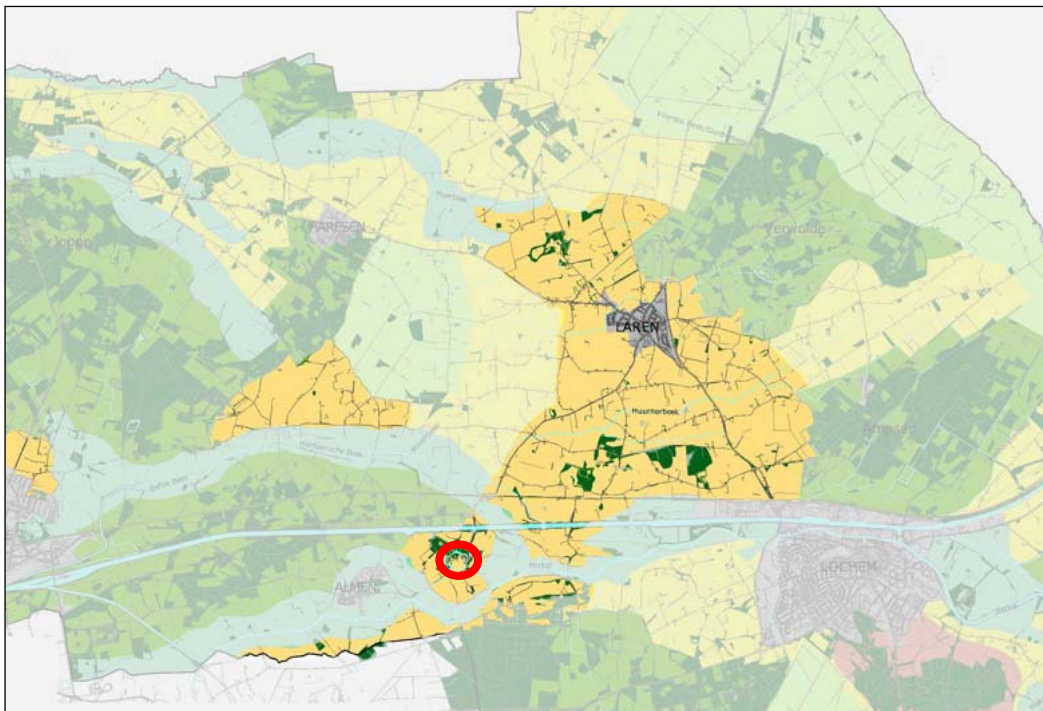
Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

Landschap

Een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is de kwaliteit van het landschap. De landschappelijke kwaliteit in het buitengebied Lochem verschilt plaatselijk sterk als gevolg van ontwikkelingsgeschiedenis, verschillend grondgebruik en een verschillende ondergrond wat betreft geologie, bodem en waterhuishouding. Op basis van deze verschillen zijn in het bestemmingsplan zeven landschapstypen onderscheiden, te weten: rivierenlandschap, beekdallandschap, bos- en landgoederenlandschap, essenlandschap, stuwwal Lochem, open broekgebieden en kleinschalig kampenlandschap.

In het plan zijn kernkwaliteiten per landschapstype benoemd. Deze zijn het uitgangspunt voor de ontwikkelingsrichting die de gemeente per landschapstype voor ogen heeft.

Het plangebied ligt in een gebied dat is te typeren als een 'essenlandschap' (zie figuur 12).



Figuur 12: Ligging landschapstype 'Essenlandschap' (bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

In navolgend schema zijn de kenmerken van dit type landschap weergegeven.

Essenlandschap	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Microreliëf: grote essen en steilranden	Perceelrandbeplanting versterken
	Perceelrandbeplanting	Wegbeplanting versterken
	Houtwallen en hakhoutbosjes	Open houden essen; randen beplanten
	Grillige wegenstructuur met beplanting	
	Onregelmatige verkaveling	
	Oude boerderijen	
Bebouwing	Cultuurhistorisch waardevol	Materialen: afgestemd op omgeving
	Hallehuisboerderijen	Bij voorkeur traditionele kapvorm
	Achterzijde vaak naar de weg gericht	Bij voorkeur 1 bouwlaag, altijd aan de rand van de essen
	Kleine boerderijtjes	
Erfbeplanting	Zware erfbeplanting	Zware erfbeplanting
	Boomgaard voor of naast voorhuis	Erfbeplanting herstellen en versterken in de 4 lagen: grote bomen, kleine bomen (fruit), heesters en hagen
	Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc.	
	Hagen: beuk om 'hof' (voortuin), meidoorn, sleedoorn	

Tabel 1: Kenmerken 'Essenlandschap' (bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

Binnen de landschappelijke kwaliteiten kunnen verschillende functies zich verder ontwikkelen. Gestreefd wordt naar een versterking van de kernkwaliteiten, terwijl tegelijkertijd ontwikkelingen daarin mogelijk zijn. Sterker nog, ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en zorg dragen voor versterking van de aanwezige kwaliteit. Dit geldt voor zowel ontwikkelingen op gebied van landbouw, als wonen en werken en toerisme en recreatie.

De voorgenomen ontwikkeling van een kleinschalig zorgrecreatiepark, gecombineerd met een landschappelijke inpassing van het terrein op het landgoed Ehzerwold (zie hiervoor ook paragraaf 4.4 van deze plantoelichting), past binnen het landschapsbeleid. De kernkwaliteiten van het essenlandschap worden hierdoor niet aangetast. Met andere woorden, het ruimtelijk beeld van het plangebied voldoet ook na de beoogde planontwikkeling aan de kenmerken van een essenlandschap.

Verder wordt er ook in de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied' specifiek ingegaan op het aspect verblijfsrecreatie. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat er voor de ontwikkeling van verblijfsrecreatie binnen de gemeente ruimte is voor nieuwe initiatieven, indien die zich onderscheiden van het bestaande aanbod. Met het voorliggende plan van een kleinschalig zorgrecreatiepark wordt hieraan invulling gegeven door aan de huidige markt voor recreatiewoningen een extra segment toe te voegen die in een recreatieve behoefte / wensen voor een specifieke doelgroep voorziet.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Het initiatief

Het initiatief dat in het voorliggende bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt heeft betrekking op het ontwikkelen van een kleinschalig zorgrecreatiepark tegenover het Hotel Landgoed Ehzerwold, om aan de overzijde van de Ehzerallee (westelijk van het hotel).

Op deze locatie, behorend bij het Landgoed Ehzerwold, staan diverse gebouwen die in slechte staat verkeren en niet geschikt zijn voor revitalisatie en hergebruik. Reden dat de initiatiefnemer (Hotel Landgoed Ehzerwold) een plan heeft opgesteld voor een integrale herontwikkeling van deze locatie, afgestemd op de zorgtaken van het landgoedhotel, een groeiende behoefte aan vakantiewoningen voor een specifieke doelgroep en rekening houdend met de omgeving.

In dit kader is een schetsontwerp voor 16 vrijstaande recreatiewoningen met een landelijk karakter op het perceel Ehzerallee 11 opgesteld, die als basis dient voor het bestemmingsplan. Daarbij zal een groot deel van de bestaande gebouwen op het terrein gesloopt worden en zal het geheel ook landschappelijk worden ingepast.



Figuur 13: Inrichtingsschets zorgrecreatiepark Ehzerwold (bron: Te Kieffe Architecten)

4.2 Bebouwing

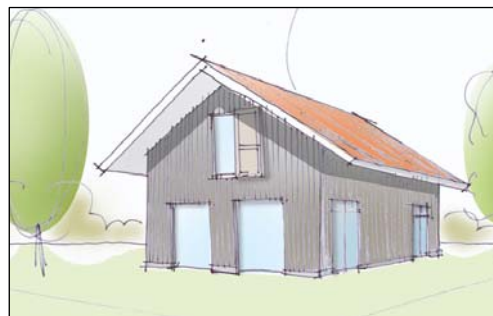
Het park zal plaats bieden aan 16 vrijstaande recreatiewoningen met een landelijk karakter, bestaande uit 1 bouwlaag met een kap.

De recreatiewoningen zullen geschikt worden gemaakt en aangeboden worden aan gezinnen, waarvan één of meer gezinsleden verstandelijk, lichamelijk of meervoudig gehandicapt is.

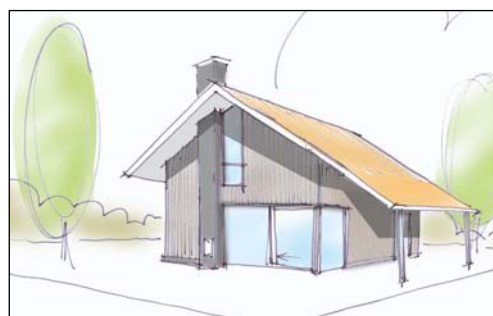
Dit houdt in dat de recreatiewoningen op de begane grond een ruime opzet krijgen en volledig rolstoeltoegankelijk worden gemaakt. Dit vereist een grote woonkamer en een grote bad- en slaapkamer op de begane grond. Dit zodat alle denkbare zorgtaken naar behoren uitgevoerd kunnen worden; zoals liggend douchen en het gebruik van een tillift. Uiteraard dienen de rolstoelgebruiker en/of de overige gezinsleden voldoende ruimte te hebben om door de woning te kunnen manoeuvreren en zorgtaken uit te kunnen voeren. De bovenverdiepingen bestaan uit enkele slaapkamers en een tweede badkamer en toilet en is vooral bestemd voor de overige gezinsleden.

Een en ander betekent wel dat de recreatiewoningen groter dienen te worden dan de reguliere recreatiewoningen in de gemeente Lochem die een maximale oppervlakte van 75 m² kennen. In het nu voorliggende plan wordt uitgegaan van recreatiewoningen met een 'basis plattegrond' die een grondoppervlakte hebben van ca. 80 m². Als alternatief op dit basismodel zijn diverse uitbreidingsopties mogelijk in de vorm van een veranda, een carport en een luifel. Uitgangspunt is dat de kap van de recreatiewoning doorloopt en daarmee een ruimtelijke eenheid ontstaat. Daarbij geldt dat de maximale oppervlakte van de recreatiewoning (inclusief de uitbreidingsopties) op 100 m² wordt gesteld. In bijgaande figuren is een impressie van de nieuwe zorgrecreatiewoningen weergegeven.

Zoals genoemd wordt bij de ontwikkeling van het nieuwe zorgrecreatiepark uitgegaan van de sloop van een groot deel van de bestaande bebouwing, die veelal in slechte staat verkeerd. Het betreft in dit kader de aan elkaar geschakelde ruimtes met een omvang van 950 m² die eerder in deze plantoelichting als 'barakken' zijn benoemd.



Figuur 14: Impressie zorgrecreatiewoning – Basismodel



Figuur 15: Impressie zorgrecreatiewoning – Basismodel uitgebreid met veranda aan de zijkant



Figuur 16: Impressie zorgrecreatiewoning – Basismodel uitgebreid met veranda aan voorkant

(bron: Te Kieffe Architecten)

Een drietal gebouwen binnen het plangebied blijft behouden:

- Het bestaande gebouw met het lessenaarsdak. Vanuit dit pand, dat een fikse opknapbeurt zal krijgen, wordt de zorg geregeld en kunnen de gasten voorzien worden van zorgondersteunende materialen, informatie en ondersteuning.
- De bestaande bedrijfswoning aan de Ehzerallee 11 (blijft in de nieuwe situatie ook een bedrijfswoning).
- De bestaande woning aan de Ehzerallee 7 (ongewijzigde woonfunctie) .

Op grond van het bovenstaande programma wordt uitgegaan van in totaal ca. 1.900 m² b.v.o. aan gebouwen als onderdeel van de verblijfsrecreatieve functie. Ten opzichte van de huidige situatie neemt de bebouwde oppervlakte met ca. 650 m² toe.

4.3 Verkeer en parkeren

De hoofdontsluiting van het plangebied is beoogd via een nieuwe (reeds aangelegde) ontsluitingsweg ten noorden van het plangebied die via de Hogenkampsweg aansluiting vindt op de Ehzerallee, ter hoogte van de bestaande bushalte. Door middel van een nieuwe (nog aan te leggen) brug over de waterpartij / de gracht wordt een verbinding gemaakt met het plangebied. Er is voor deze nieuwe ontsluitingsweg gekozen omdat het gebruik van de huidige in- en uitrit naar de percelen aan de Ehzerallee 7 en 11 in het zuidoosten van het plangebied voor autoverkeer niet veilig wordt geacht. Dit omdat op deze locatie de oversteek naar het hotel en de bestaande toerit naar de Ehzerallee niet geheel overzichtelijk is.

Bovendien is de bestaande brug over het water bij deze in- en uitrit niet toegerust op een meer intensiever gebruik. Deze toegangsweg blijft echter wel gehandhaafd voor de ontsluiting van de bestaande woning Ehzerallee 7. Ook het langzaamverkeer vanuit het recreatiepark kan hier gebruik van maken, evenals de hulpdiensten in geval van een calamiteit.

Voor het parkeren wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen bij iedere recreatiewoning en van een aantal extra parkeerplaatsen (minimaal 4) nabij het centrale gebouw van het park voor ondersteunende voorzieningen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernormering van het CROW voor recreatiewoningen (bungalowpark – huisjescomplex), zijnde 2,2 parkeerplaatsen per recreatiewoning in het buitengebied van een niet stedelijk gebied, zoals aangegeven in CROW-publicatie 317, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Ook bij de bestaande woning (Ehzerallee 7) en de bedrijfswoning (Ehzerallee 11) wordt op 'eigen' terrein geparkeerd. Deze situatie wijzigt niet.

Elke recreatiewoning genereert op grond van de bovengenoemde CROW-publicatie maximaal 2,8 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. Dit betekent dat de 16 recreatiewoningen gezamenlijk maximaal 45 motorvoertuigbewegingen per weekdag met zich meebrengen. Het grootste aandeel aan verkeersbewegingen wordt gegenereerd door bezoekers, en in mindere mate door personeel, medische ondersteuning of bevoorradings. Daarbij wordt opgemerkt dat de verkeersbewegingen van deze verschillende groepen in de bovengenoemde norm is verdisconteerd.

De toename van 45 motorvoertuigbewegingen per etmaal die als gevolg van de planontwikkeling worden verwacht, zullen probleemloos opgaan in het heersende verkeersbeeld op de Ehzerallee. De capaciteit van deze doorgaande weg wordt met de extra verkeersbewegingen namelijk niet overschreden.

4.4 Landschappelijke inpassing

Conform het beleid wordt ingezet op het behoud van bestaande landschappelijke kwaliteiten en versterking van deze waar mogelijk. Op onderstaand vogelvlucht van het plangebied is goed te herkennen dat deze bijna volledig ingebed in het groene kader van De Ehze en Ehzerwold ligt.



Figuur 17: Vogelvlucht op het plangebied vanuit het noordoosten gezien (bron: landgoed Ehzerwold)

Het ontwerp van het nieuwe kleinschalige zorgrecreatiepark is ontstaan vanuit een studie naar de oorspronkelijke opzet van het landschap rondom kasteel De Ehze, waarbij de bestaande groenwanden en de kenmerkende open doorzichten naar het omliggende gebied een belangrijke rol spelen.

Het plan bevindt zich in het voormalige achtererfgebied van het kasteel dat achter een groene wand van bossages en bomen is gesitueerd. De plaatsing van de woningen lijkt willekeurig maar bevindt zich geordend aan een wegenlint dat de nieuwe zorgrecreatiewoningen ontsluit. Het terrein wordt voorzien van nieuwe boomgroepen en groenelementen wat voor een parkachtige uitstraling zorgt en daarmee aansluit op de historische park- of tuinaanleg van het landgoed, maar behoudt ook zeker open delen (weiland) om het halfgesloten landschap als onderdeel van het kleinschalige essenlandschap te benadrukken. De bestaande bosrand in het noorden en oosten van het plangebied, direct grenzend aan het water (de gracht), blijft in het plan behouden.

Compensatiebos

Verder wordt er in het noordwesten van het plangebied een nieuw stukje bos van ca. 600 m² aangeplant, ter compensatie van de reeds aangelegde ontsluitingsweg. Dit 'compensatiebos' zal overeenkomstig de adviezen uit het compensatieplan van Eelerwoude (zie ook paragraaf 3.2.2 en bijlage 3 van de plantoelichting) bestaan uit een groepsgewijze aanplant van verschillende boomsoorten. Gedacht wordt aan esdoorn, zomereik, linde en beperkte mate beuk.

Door de boomsoorten groepsgewijs aan te planten valt er voldoende licht op de bodem, waardoor een goede kruid en struiklaag kan ontstaan en daarmee een mooie overgang naar het aangrenzende weiland (open gebied)

Rond de groepsgewijze aanplant kunnen dan beperkt struiken/heesters worden aangeplant. Daarbij wordt gedacht aan soorten als lijsterbes, meidoorn, Gelderse roos en krent. Deze soorten passen namelijk goed in het landschap en zijn goede voedingsbronnen (bessen) voor vogels en kleine zoogdieren.

Met de keuze voor een groepsgewijze aanplant en bijbehorende struiklaag wordt aangesloten op het natuurbeheertype van het zogenaamde 'Park-Stinzebos' dat als onderdeel van de tuin behorend bij Huis De Ehze oorspronkelijk aanwezig was.

De naam 'Stinzenbos', komt van het woord stins, de Friese benaming voor kasteel/landhuis. Stinzenbossen bestaan veelal uit oude bossen bij landgoederen, gecombineerd met karakteristieke flora. Deze zogenaamde stinzenflora bestaat vaak uit bolgewassen en kruidachtige overblijvende gewassen in de ondergroei en zijn na de oorspronkelijke aanplant bij landgoederen vervolgens verwilderd en meer ingeburgerd. Stinzenflora bloeien vooral in het voorjaar en hebben opvallende bloemen. Er is een breed scala aan soorten stinzenflora, zoals Holwortel, Bosanemoon, Lelietje-van-dalen, Bonte Krocus, Boerenkrokus, Sneeuwkllokje. Door de dominantie van beukenbomen in het aangrenzende bosgebied ten noorden van het plangebied komt de karakteristieke stinzenflora momenteel niet goed tot uiting in dit bosperceel.

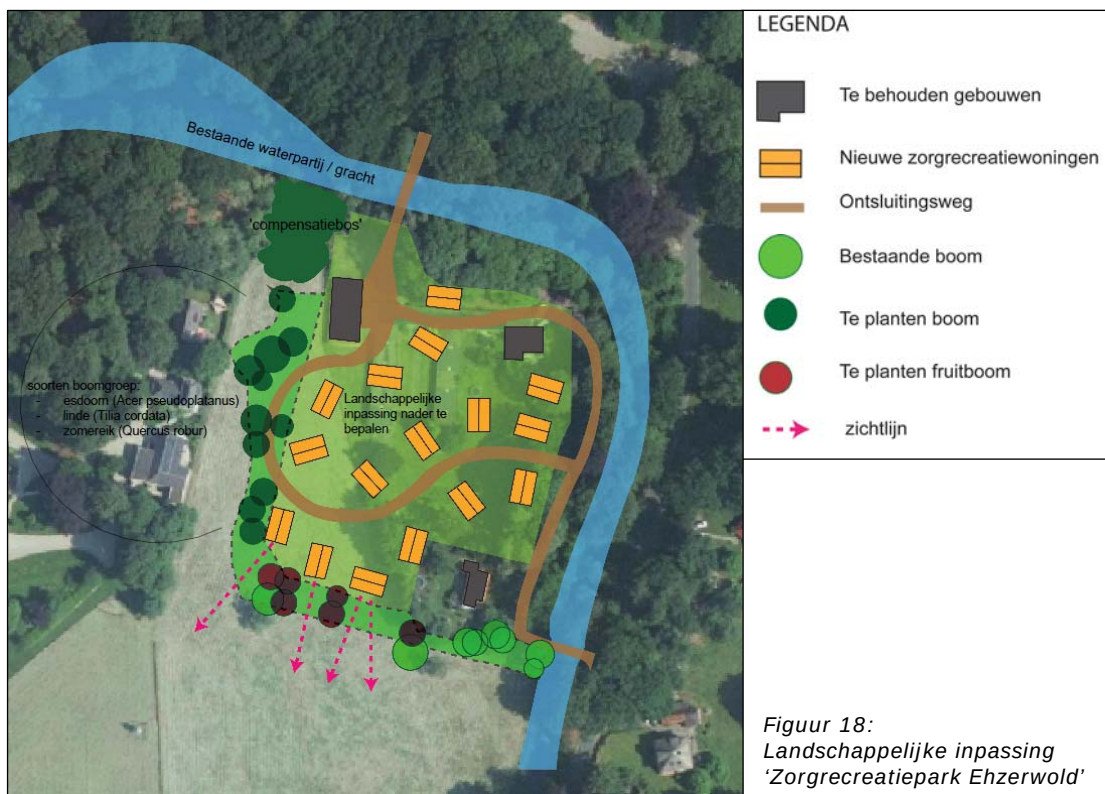
Door zoals genoemd vooral de groepsgewijze aanplant van esdoorn, zomereik en linde voor te staan, gecombineerd met beperkte struiken/heesters en eventueel voorzien van stinzenflora, wordt juist invulling gegeven aan dit oorspronkelijke 'Stinzenbos' en aangesloten bij het cultuurhistorische waarden van het gebied.

Zorgrecreatiepark

Voor wat betreft de soortkeuze van de nieuwe boomgroepen en groenelementen op het nieuwe zorgrecreatiepark (bestemming 'Recreatie – Zorgrecreatie'), wordt daar waar mogelijk aangesloten bij de soorten voor het 'compensatiebos'. De aantallen bomen / groenelementen, alsmede de uiteindelijke soortkeuze, worden bij de definitieve uitwerking van de plannen in overleg met de initiatiefnemer vormgegeven.

Landschappelijke inpassing overgangszone

Specifiek voor de overgangszone naar het omliggende gebied ten westen en zuiden van het nieuwe zorgrecreatiepark is al wel een meer uitgewerkte landschappelijke inpassing van het terrein opgesteld. Het betreft de gronden die in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' hebben. In figuur 18 is hiervan een uitsnede opgenomen.



Hoewel minder zwaar aangezet als in het compensatiebos, is er voor gekozen om de groepsgewijze aanplant van de nieuwe bomen in de westelijk gelegen strook in zuidelijke richting door te zetten. Ook hier worden de soorten esdoorn, zomereik en linde voorgestaan. Om de overgang naar het aangrenzende (open) weiland te benadrukken wordt voorgesteld om in dit gedeelte juist geen struiken/heesters aan te planten.

Ten zuiden van het nieuwe zorgrecreatiepark is al een aantal bomen aanwezig die ongewijzigd ingepast kunnen worden. Nabij de bestaande brug gaat het om een tweetal paardenkastanjes (*Aesculus hippocastanum*) en nabij het woonhuis om esdoorn (*Acer pseudoplatanus*) en Amerikaanse vogelkers (*Prunus serotina*). Meer in westelijke richting, en min of meer in het open veld, zijn twee solitaire hoogstam fruitbomen aanwezig. Voorgesteld wordt om op een afstand van ca. 10 meter bij deze bestaande bomen extra fruitbomen aan te planten zodat er in deze zone meerdere groepen fruitbomen (2 om 2) komen te staan. Van belang daarbij is wel de zichtlijnen vanaf het nieuwe recreatiepark naar het direct aangrenzende (open) weiland te handhaven.

4.5 Vertaling in het bestemmingsplan

Voor het nieuwe zorgrecreatiepark is de bestemming 'Recreatie – Verblijfscreatie' opgenomen. De bijbehorende regels zijn in de basis afgestemd op het bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied 2010' maar wel toegesneden op het voorliggende plan. Dit betekent dat expliciet is bepaald dat de gronden bestemd zijn voor een bedrijfsmatig geëxploiteerd terrein voor zorgrecreatief (nacht)verblijf in zorgrecreatiewoningen met bijbehorende bebouwing, terreinen en voorzieningen.

Ook de bouwregels zijn aangepast ten opzichte van de gebruikelijke regeling voor recreatiewoningen in de gemeente Lochem, in die zin dat per zorgrecreatiewoning het volgende geldt:

- maximaal 100 m² aan bebouwing (inclusief aangebouwde overkappingen, eventuele berging en carport);
- goothoogte maximaal 4 meter;
- bouwhoogte maximaal 7 meter;
- geen inhoudsmaat.

Verder mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen voor centrale recreatieve voorzieningen niet meer dan 215 m² bedragen. Deze omvang is afgestemd op het bestaande en te behouden gebouw met lessenaarsdak. Verder is er één bedrijfswoning toegestaan, ter plaatse van de huidige bedrijfswoning op het perceel Ehzerallee 11.

De huidige woning aan de Ehzerallee 7 behoudt de bestemming 'Wonen'. De bijbehorende gebruiks- en bouwregels zijn, voor zover van toepassing, afgestemd op de bestemming 'Wonen' uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Ditzelfde geldt min of meer voor de bestemmingen 'Agrarisch', 'Bos' en 'Water'. Eerstgenoemde is gebruikt voor het te behouden weiland tussen het nieuwe zorgrecreatiepark enerzijds en de bestaande woningen ten westen hiervan anderzijds. De bestemming 'Bos' is toegekend aan de bestaande bosrand in het noorden en oosten van het plangebied, direct grenzend aan het water (de gracht), alsmede aan het nieuw aan te leggen stukje bos in het noordwesten van het plangebied dat als natuurcompensatie dient. Dit laatste is ook specifiek met de aanduiding 'specifieke vorm van bos - natuurcompensatie' op de verbeelding aangegeven. De omvang van deze aanduiding bedraagt ruim 1.100 m², zodat er bij de uitvoering / realisatie van het compensatiebosje (ca. 600 m²) flexibiliteit aanwezig is om invulling te geven aan het compensatieplan. Verder zijn de ontsluitingswegen specifiek aangeduid.

De bestemming 'Water' is afgestemd op de bestaande slingerende waterpartij / gracht.

Om te waarborgen dat de natuurcompensatie daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit houdt in dat het nieuwe zorgrecreatiepark alleen is toegestaan indien de natuurcompensatie conform het compensatieplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De natuurcompensatie dient binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het plan te zijn aangelegd.

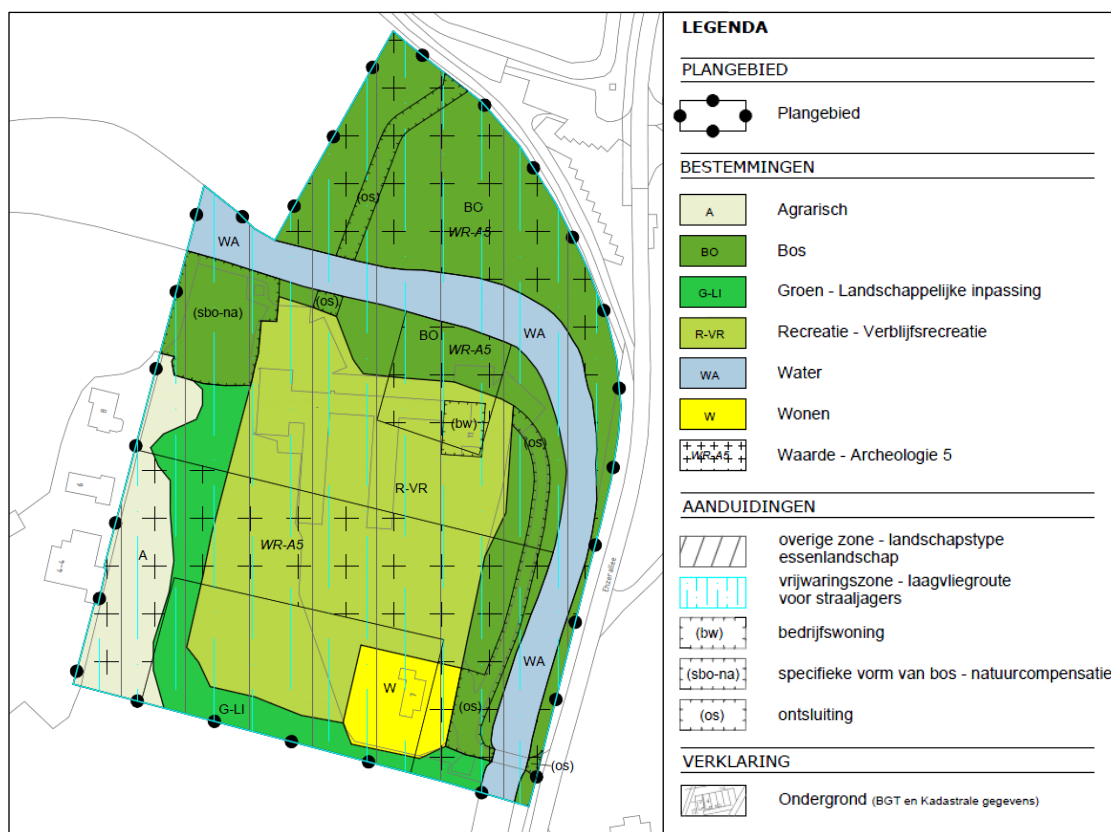
Een soortgelijke voorwaardelijke verplichting geldt ook voor de landschappelijke inpassing, welke middels de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' is opgenomen.

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' is overgenomen uit het Paraplubestemmingsplan archeologie, waarbij de begrenzing is afgestemd op het uitgevoerde archeologisch onderzoek (zie ook paragraaf 5.8).

Tot slot zijn ook de van toepassing zijnde gebiedsaanduidingen één op één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Het gaat dan om de aanduidingen 'overige zone - landschapstype essenlandschap' en 'vrijwaringszone – laagvliegroute voor straaljagers'.

De aanduidingen 'overige zone - ecologische verbindingzone' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' zijn niet in het voorliggende bestemmingsplan vertaald. Reden is dat deze aanduidingen alleen betrekking hebben op agrarische activiteiten, zoals intensieve veehouderijbedrijven, die niet in voorliggend plan voorkomen. Het is dan ook niet zinvol om deze gebiedsaanduidingen in dit bestemmingsplan op te nemen.

In navolgende figuur is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Figuur 19: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Zorgrecreatiepark Ehzerwold Almen'

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

5.1 Geluid

5.1.1 *Beleid en regelgeving*

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wgh worden geregeld zijn wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Voor deze objecten gelden de geluidswaarden die de Wgh opgeeft. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen. Voor bouwplannen die nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maken dient een akoestische toetsing uitgevoerd te worden.

5.1.2 *Geluid in relatie tot het plangebied*

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een zorgrecreatiepark mogelijk, met maximaal 16 recreatiewoningen en bijbehorende voorzieningen. Omdat recreatiewoningen op grond van de Wgh als niet-geluidsgevoelige objecten worden beschouwd en de bestaande woning aan de Ehzerallee 7 niet wordt verplaatst, is er geen akoestisch onderzoek en/of nadere akoestische motivering nodig.

5.1.3 *Conclusie*

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect geluid (Wgh) voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.2 Luchtkwaliteit

5.2.1 *Beleid en regelgeving*

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

Goede ruimtelijke ordening

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

5.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt een nieuw zorgrecreatiepark op het perceel Ehzerallee 11 mogelijk, waarbij een deel van de bestaande gebouwen op het terrein gesloopt worden en er in totaal maximaal 16 nieuwe recreatiewoningen zijn toegestaan.

Recreatiewoningen, zijn onder de 'Regeling NIBM' te plaatsen. Gezien de kleinschalige omvang van het project in relatie tot de getalsmatige grenzen uit de Regeling NIBM kan het plan dan ook worden aangemerkt als 'niet in betekende mate'. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel de achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) beschouwd. Hiervoor is gebruikt gemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (GCN) van het RIVM.

Op basis van deze kaarten wordt geconcludeerd dat de achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide en fijnstof ter hoogte van het plangebied (in 2015) ruim beneden de grenswaarde van 40 µg/m³ ligt. De jaargemiddelde achtergrondconcentratie van stikstofdioxide ligt ter hoogte van het plangebied rond de 13 µg/m³. Voor fijn stof (PM₁₀) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie rond de 18 µg/m³ en voor PM_{2,5} rond de 11 µg/m³. Er wordt ook geen overschrijding van de grenswaarden in de toekomst verwacht. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan er daarom geen belemmeringen voor het plan.

Verder ligt het plangebied niet nabij rijkswegen en / of provinciale wegen, zodat het Besluit gevoelige bestemmingen niet van invloed is op het nieuwe zorgrecreatiepark.

5.2.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.3 Geur

5.3.1 Beleid en regelgeving

Veehouderijen kunnen hinder veroorzaken voor gevoelige functies. Een belangrijk hinderaspect is geur. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader is ook overgenomen in het Activiteitenbesluit. Het beoordelingskader is als volgt:

1. voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;
2. voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen ten minste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in tabel 2.

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
Binnen bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m ³	Max. 2 ouE/m ³	Min. 50 m
	Andere diercategorieën	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
Buiten bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 14 ouE/m ³	Max. 8 ouE/m ³	Min. 25 m
	Andere diercategorieën	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	

Tabel 2: Geldende waarden/afstanden veehouderijen

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen, gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen in odour units, maar gelden op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv, minimale afstanden tussen de veehouderij en het geurgevoelig object. Deze afstand bedraagt 100 meter indien het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

5.3.2 Geur in relatie tot het plangebied

Recreatiewoningen worden op basis van vaste jurisprudentie aangemerkt als geurgevoelige objecten. Omdat het plangebied buiten de bebouwde kom is gelegen en ter plaatse sprake is van een concentratiegebied, betekent dit dat de afstand van diervverblijven met dieren zonder geuremissiefactor minimaal 50 meter dient te bedragen en de geurbelasting van dieren met een geuremissiefactor maximaal 14 ouE/m³ mag bedragen.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gevestigd op het perceel Hogenkampsweg 7/7a. Het bijbehorende agrarisch bouwvlak ligt op meer dan 300 meter afstand ten noordwesten van het plangebied.

Daarmee bedraagt de afstand van het emissiepunt ruimschoots meer dan 50 meter tot aan de geurgevoelige objecten en wordt het betreffende agrarisch bedrijf niet in zijn huidige bedrijfsvoering beperkt.

Bovendien moet dit bedrijf in de huidige situatie ook al rekening houden met de huidige woonbestemming op het perceel Hogenkampsweg 5, die vergeleken met het beoogde recreatiepark op een (veel) korte afstand tot dit agrarisch bedrijf is gesitueerd.

5.3.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.4 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

5.4.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals

woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Rustige woonwijk

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Om een goede milieu-zonering op te stellen is een analyse en beschrijving van de omgeving nodig. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Gemengd gebied

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter.

In tabel 3 zijn de richtafstanden per milieucategorie bij de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied weergegeven.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

Tabel 3: Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype (bron: VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering')

5.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in het planologisch mogelijk maken van nieuw zorgrecreatiepark met maximaal recreatiewoningen op het perceel Ehzerallee 11 in Almen. Zoals reeds in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting is aangegeven maakt zijn er in de directe omgeving diverse functies aanwezig, zoals de gemengde bestemming op Huize Ehze (Hogenkampsweg 2/2a) en de horecabestemming ter plaatse van Hotel Landgoed Ehzerwold (Ehzerallee 12-16). Bovendien is er binnen het plangebied in de huidige situatie sprake van een maatschappelijke bestemming in verband met de voormalige locatie van de daklozenopvang De Vrije Vogel. Vanwege deze verscheidenheid aan functies wordt het plangebied en directe omgeving getypeerd als een gemengd gebied, zodat op basis van dit omgevingstype de richtafstanden met één stap verlaagd kunnen worden.

Daarbij wordt opgemerkt dat onder deze bedrijfscategorie en bijbehorende richtafstand ook grootschalige verblijfsrecreatieterreinen met diverse voorzieningen op het terrein, zoals restaurants, attracties, etc. geschaard worden. Daar is in vanwege de beoogde kleinschaligheid in het voorliggende plan geen sprake van zodat ook vanuit deze invalshoek de richtafstand met één stap teruggebracht kan worden.

Invloed plangebied op omgeving

In de VNG-publicatie wordt een kampeerterrein of vakantiecentrum gezien als een milieubelastende functie en is daarvoor een richtafstand van 30 m opgenomen die geldt ten opzichte van een gemengd gebied (categorie 3.1). Deze afstand moet ten opzichte van milieugevoelige functies worden aangehouden op grond van mogelijke geluidshinder. In dit kader wordt het volgende overwogen.

Ten westen van het plangebied is een drietal woningen aanwezig (Hogenkampsweg 4, 6 en 8). De bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' die voor het nieuwe zorgrecreatiepark is opgenomen, ligt op minimaal 30 meter van deze bestaande woningen zodat er zich wat dat betreft geen problemen voordoen.

De bestaande woning aan de Ehzerallee 7 grenst weliswaar aan de nieuwe recreatieve bestemming, maar hiervoor wordt opgemerkt dat het deze woning

met bijbehorende erven en tuinen in eigendom is van de initiatiefnemer.

Invloed omgeving op het plangebied

Het nieuwe zorgrecreatiepark betreft geen milieugevoelige functie die beschermd dient te worden tegen milieuhinder vanuit omliggende bedrijven of instellingen. De woning aan de Ehzerallee 7, betreft in kader een bestaande woonfunctie die niet wordt vergroot / verplaatst.

Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

5.4.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen oplevert voor het bestemmingsplan.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Normstelling en beleid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels en horeca. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet "op de kaart" worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (F) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

Belangrijke beleid- en regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is opgenomen in het:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

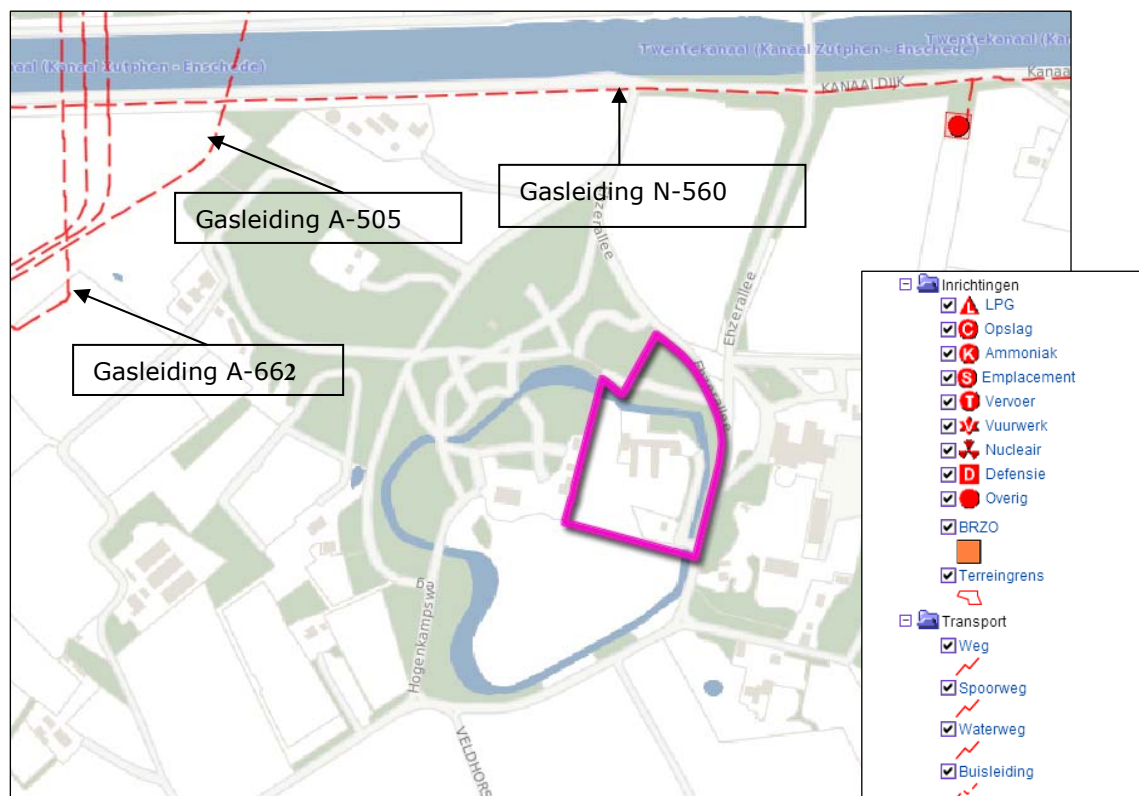
Hierbij geldt dat bebouwing niet is toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} -contour van het PR rond bedrijven waarin opslag en/of verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt, danwel langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Verder geldt dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied.

Gemeentelijk beleid

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Lochem conformeert de gemeente Lochem zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek en behandelt de circularisaties alsof deze wet zijn. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (BEVI-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante bedrijven wel of niet kunnen worden toegestaan.



Figuur 20: Uitsnede risicokaart ter hoogte van het plangebied (bron: risicokaart.nl)

5.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied gemaakt (zie figuur 20).

Hieruit blijkt dat er in en nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen en transportroutes van vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Ten noordoosten en noorden van het plangebied zijn diverse buisleidingen van de Gasunie aanwezig. Het gaat in het noordoosten om een zogenaamde 'leidingstraat' met van west naar oost:

- buisleiding A-662 (werkdruk 80 bar, dikte 48 inch).
- buisleiding A-608 (werkdruk 66 bar, dikte 36 inch);
- buisleiding A-506 (werkdruk 66 bar, dikte 42 inch);
- buisleiding A-505 (werkdruk 66 bar, dikte 36 inch).

In het noorden, parallel aan het Twentekanaal, ligt de regionale buisleiding N-560 (werkdruk 40 bar, dikte 6 inch).

Het plangebied ligt niet binnen de PR-contour van de leidingen. Deze blijft binnen de belemmerende strook van 5 meter aan weerszijden van de leidingen. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt voor de leiding met de hoogste druk en grootste diameter, de zogenoemde maatgevende leiding, blijkens bijlage 6 van het 'Handboek buisleiding in bestemmingsplannen' 580 meter. Het plangebied bevindt zich buiten dit invloedsgebied, op ruim 600 meter.

Ook de leiding in het noorden is niet van invloed op het plangebied, aangezien het bijbehorende invloedsgebied 70 meter bedraagt terwijl het plangebied op ruim 300 meter afstand ligt.

Een nadere verantwoordingsplicht van het GR is derhalve niet nodig.

5.5.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

5.6 Bodem

5.6.1 Beleid en regelgeving

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

5.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt een nieuw zorgrecreatiepark met maximaal recreatiewoningen op het perceel Ehzerallee 11 in Almen mogelijk te maken. In dit kader is door Van der Poel Milieu Advies B.V. een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd.

¹ Verkennend bodemonderzoek Ehzerallee 11 Almen (Van der Poel Milieu Advies B.V., maart 2015)

De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hieronder weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage bij de plantoelichting van dit bestemmingsplan toegevoegd.

Bij het onderzoek, gebaseerd op richtlijnen uit de NEN-5740, is een strategie voor een onverdachte locatie gehanteerd.

Uit het onderzoek is gebleken dat het opgeboorde materiaal geen bijzonderheden bevat die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Er is zintuiglijk in de bodem en op het maaiveld ook geen asbest verdacht materiaal aangetroffen.

Uit de analyseresultaten is gebleken dat in ter plaatse van monsterpunt 2 (in het midden van het plangebied) in de bovengrond een PAK gehalte is gemeten die de desbetreffende interventiewaarde overschrijdt.

Verder zijn in de grond en grondwater een aantal van de onderzochten componenten gemeten in gehalten / concentraties die de achtergrondwaarden overschrijden. Deze gemeten overschrijdingen zijn echter dusdanig dat aanvullende maatregelen en / of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

Op grond van het bovenstaande wordt geadviseerd om een aanvullend bodemonderzoek uit te laten voeren. Het doel van dit aanvullende bodemonderzoek is om de aard en de omvang van de gemeten verontreiniging ter plaatse van monsterpunt 2 in kaart te brengen.

5.6.3 Conclusie

Er zal nog een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd worden om de aangetroffen verontreiniging nader in beeld te brengen. Indien noodzakelijk zal de verontreiniging worden afgegraven en vervolgens worden behandeld volgens de normen van het Besluit bodemkwaliteit.

5.7 Water

5.7.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. In de gemeente Lochem is het waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk voor het waterbeheer.

5.7.2 Beleidskader

Eind jaren negentig vond er een omslag plaats in denken en beleid over de omgang met water. In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen gericht op het veilig en snel afvoeren van water, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem. Bij dit nieuwe waterdenken staat duurzaamheid voorop. Daarmee wordt bedoeld dat er zo min mogelijk inspanningen van buitenaf nodig zijn om het watersysteem in stand te houden en overlast te voorkomen. In de praktijk betekent dit dat natuurlijke processen zoals infiltratie en kwel, het zelfreinigende vermogen van waterlopen etc. worden hersteld. Externe negatieve effecten, zoals toename van verharding en riooloverstorten met afvalwater, worden voorkomen of gecompenseerd.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Deltaprogramma;
- Waterwet.

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Ruimtelijke Verordening.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

De opdracht is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

Het waterschap Rijn en IJssel is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding nabij het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

5.7.3 Water in relatie tot het plangebied

Grondwaterbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied en/of grondwaterbeschermingsgebied. Ook is er geen sprake van wateroverlast.

Bodem en geohydrologie

Op grond van de bodemkaart blijkt dat in het plangebied vooral de grondsoort 'laarpodzolgrond, met lemig fijn zand' (classificatie cHn23) voorkomt. Het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 5.2) bevestigt dit beeld. Wanneer de grondwatertrappenverdeling binnen het plangebied wordt vergeleken met de voorkomende bodemtypen, blijkt dat de laarpodzolgronden over het algemeen een grondwatertrap VI hebben. Dit betekent dat de gemiddelde hoge grondwaterstand (GHG) in het gebied tussen de 40 en 80 cm onder het maaiveld ligt. De gemiddelde lage grondwaterstand (GLG) ligt daarbij op meer dan 120 cm onder het maaiveld. Ook dit komt overeen met de resultaten uit het bodemonderzoek. De grondwaterstand bevond zich ten tijde van het onderzoek op ca. 1 meter onder het maaiveld.

Bebouwing en verharding

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van een nieuw zorgrecreatiepark op een deel van het perceel Ehzerallee 11, als onderdeel van het landgoed Ehzerwold. Hiervoor zal een deel van de bestaande gebouwen op het terrein gesloopt worden. Daarvoor in de plaats komen in totaal maximaal 16 nieuwe recreatiewoningen. Ook zal het terrein landschappelijk worden ingepast.

Het gebied waar de nieuwe recreatiewoningen worden voorzien is in totaal ongeveer ca. 1,8 hectare groot. In de huidige situatie is een cluster van bebouwing aanwezig met een oppervlakte van ca. 1.250 m². Hiervan zal ca. 950 m² worden gesloopt. Verder zijn er diverse verharde ontsluitingswegen en paden en ook parkeerplaatsen / parkeerterreinen in het gebied aanwezig.

In de nieuwe situatie worden maximaal 16 zorgrecreatiewoningen gerealiseerd. Uitgaande van de maximale grondoppervlakte van een recreatiewoning die in dit bestemmingsplan is vastgelegd (100 m²) neemt de bebouwde oppervlakte in de nieuwe situatie met ca. 650 m² (1.600–950) toe. Ook zal er een weg worden aangelegd die de recreatiewoningen ontsluit. Daarbij wordt gedeeltelijk gebruik gemaakt van de bestaande ontsluitingswegen/ -paden. De definitieve inrichting hiervoor, zowel qua ligging alsook materiaalgebruik is echter nog niet bekend. Duidelijk is in ieder geval dat het verhard oppervlak binnen het plangebied met niet meer dan 2.500 m² toeneemt.

Keuze watersysteem en watercompensatie

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Uitgangspunt is daarom dat het plan "waterneutraal" wordt ontwikkeld.

Zoals onder het kopje 'bebouwing en verharding' is aangegeven neemt de verharding in het gebied met maximaal 2500 m² toe (worse-case), waarvan ca. 650 m² aan bebouwing.

Gezien de ligging en functie van de extra verharding kan het hemelwater volgens de voorkeursvolgorde "vasthouden – bergen – afvoeren" worden behandeld. Dit kan worden gerealiseerd door het aanleggen van bergings- en infiltratiesystemen, zowel boven- als ondergronds. Daarbij kunnen verschillende methodieken en voorzieningen worden toegepast.

Op grond van het beleid van het waterschap is het daarbij van belang dat een zomerse regenbui die 1 keer in 10 jaar voorkomt (T=10+10%) vertraagd afgevoerd moet worden. Bij een bui die eens in de 100 jaar voorkomt (T=100+10%) mag bovendien geen wateroverlast optreden.

Om de bui T=10+10% te kunnen bergen dienen de bergings- en infiltratievoorziening samen een inhoud van 40 mm te hebben.

Daarbij dient bij een toename van het verharde oppervlak met meer dan 500 m² een infiltratievoorziening van minimaal 10mm (maar liever 20mm) te worden aangelegd. Dit wordt ook wel de statische berging genoemd.

Op grond van de bovengenoemde uitgangspunten kan in het plan hiermee als volgt rekening gehouden.

Omdat de bebouwing (verharding) in het plangebied met maximaal 2500 m² toeneemt, dient rekening te worden gehouden met een bergingscapaciteit van 100m³ (2500 x 0,040).

Specifiek voor de recreatiewoningen wordt gedacht om het hemelwater dat op de daken neerkomt apart in te zamelen, waarmee het gescheiden blijft van het afvalwater. Het opvangen hemelwater kan via bijvoorbeeld grindkoffers of infiltratiekratten in de bodem worden geïnfiltreerd.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de lokale bodem tot ca. 3 meter onder het maaiveld opgebouwd is uit matig fijn, zwak siltig zand. De waterdoorlatendheid bij een dergelijke bodemsamenstelling is in de regel goed. Bij infiltratie in de bodem is het wel van belang, ongeacht de wijze van hemelwaterafvoer, om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

Uitgaande van 16 zorgrecreatiewoningen met een maximaal dakvlak van 100 m² betekent dit dat deze infiltratievoorziening 64m³ (1600 x 0,040) dient te bevatten. En uitgaande van een infiltratiekrat met een capaciteit van 500 liter (1 m lang, 1 m breed en 0,5 m diep) moeten er 128 kratten in de ondergrond aangelegd worden (8 per recreatiewoning). Gezien de omvang en beoogde inrichting van het terrein is er voldoende ruimte om dit ook als zodanig te realiseren.

Bovendien kunnen onder de nieuw aan te leggen ontsluitingswegen infiltratieriolen (IT) worden aangelegd, als onderdeel van een gescheiden rioleringssysteem. Dit infiltratieriool vangt het regenwater op en laat het hemelwater via een geperforeerd buizenstelsel in de ondergrond infiltreren. Bij zware buien kan het overtollig water eveneens op de nabijgelegen waterpartij / gracht geloosd worden.

In de nadere uitwerking van de plannen zal worden gezien welk infiltratiesysteem wordt toegepast. Belangrijk in deze fase van de planvorming is dat de beoogde planontwikkeling uitvoerbaar is, gezien vanuit het aspect 'water'.

Riolering

De nieuwe zorgrecreatiewoningen dienen te worden voorzien van riolering (DWA). Deze dient bij de omgevingsvergunning van de bouw van de zorgrecreatiewoningen te worden aangevraagd. Het vuile afvalwater vanuit de nieuw te bouwen recreatiewoningen kan dan afgevoerd worden via het bestaande rioleringssysteem dat in de omgeving aanwezig is. Via dit rioleringssysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het verzamelpunt ligt in Almen. De technische uitwerking van de afvoer van afvalwater is in deze fase van de planvorming nog niet bekend en zal bij de definitieve uitwerking van de plannen als onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag (na afronding bestemmingsplanprocedure)nader uitgewerkt te worden. Vanwege het feit dat het bestaande maatschappelijke gebruik en de bijbehorende bestaande bebouwing zal verdwijnen, is echter wel duidelijk dat de nieuwe ontwikkeling geen significant effect hebben zal op de rioleringscapaciteit.

Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. In dit kader wordt verwezen naar het kopje 'Keuze watersysteem en watercompensatie'.

Watertoetstabel

In bijgaande watertoetstabel zijn de relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's nog eens inzichtelijk gemaakt.

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Licht in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Licht het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Licht in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Licht in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Ja	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Licht het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.			

Tabel 4: Watertoetstabel

Wateradvies

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening toegestuurd naar het Waterschap Rijn en IJssel. Naar aanleiding van dit advies is de waterparagraaf op onderdelen aangepast.

5.7.4 Conclusie

Bij de uitwerking van de plannen zal de toename van het afvalwater van de zorgrecreatiewoningen middels een dimensioneringsberekening nader in beeld worden gebracht. Op voorhand heeft het plan geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

5.8 Ecologie

5.8.1 Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

5.8.2 Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn

in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Gelders Natuurnetwerk

Zoals ook in paragraaf 3.2 van deze plantoelichting is aangegeven is de provincie verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN en heeft zij dit in de Omgevingsverordening Gelderland vastgelegd.

Daarbij is onderscheid gemaakt in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO).

Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt. Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

5.8.3 Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

5.8.4 Ecologie in relatie tot het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde planontwikkeling voor een nieuw zorgrecreatiepark bij het landgoed Ehzerwold (voormalig Kasteel de Ehze) op de natuur, is door EcoTierra ecologisch adviesbureau ecologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een quickscan flora en fauna. De rapportage² met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hieronder weergegeven.

² EcoTierra – ecologisch adviesbureau, 'Quickscan flora en fauna Ehzerwold 11 te Almen', 7 april 2017

Gebiedsbescherming

Het plangebied is voor een beperkt deel gelegen in het GNN, maar niet nabij (>3.000 meter) een Natura2000-gebied. Binnen het plangebied zijn twee beheertypen (Natuurbeheerplan) aanwezig. Het noordelijke bosje binnen het plangebied en het aangrenzende bosgebied zijn aangewezen als A-locatie bos.

Er zal geen aantasting van een Natura2000-gebied zijn.

Indien de noordelijke bomen gekapt gaan worden zal er een aantasting zijn van het GNN en een A-locatie bos.

- Bij voorkeur blijven de bomen gehandhaafd;
- Bij kap dient overleg plaats te vinden met bevoegd gezag over de gevolgen van de aantasting.

Mogelijk wordt het A-locatie bos direct (kap bomen) of indirect (toename recreanten) aangetast.

- Overleg met bevoegd gezag kan noodzakelijk zijn.

Soortenbescherming

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aanwezig binnen het plangebied.

Algemeen voorkomende soorten kunnen broeden in de groenstructuren.

- Rooiwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden;
- Slopen binnen het broedseizoen is mogelijk, maar alleen wanneer is vastgesteld dat er binnen de invloedssfeer van de sloopwerkzaamheden geen broedende vogels aanwezig zijn;
- Bij voorkeur vindt ook de bouw van de vakantiewoningen buiten het broedseizoen plaats.

Grondgebonden zoogdieren

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Door de provincie vrijgestelde soorten kunnen voorkomen.

Vleermuizen

Vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen van gebouwbewonende soorten zullen door de ingreep niet verloren gaan.

Significant foerageergebied of vliegroutes gaan door de ingreep niet verloren.

Bij eventuele kap van de bomen in het noorden en oosten van het plangebied kunnen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen verloren gaan van boombewonende soorten. Er dient dan een nader onderzoek, conform het vigerende vleermuizenprotocol, plaats te vinden.

Amfibieën, reptielen en vissen

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Ongewervelden/overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Resumé soortenbescherming

Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat, bij handhaving van de bomen in het noorden en oosten, er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn te verwachten.

- Er hoeft geen nader onderzoek naar soorten te worden uitgevoerd;
- Er hoeft geen ontheffing Wet natuurbescherming te worden aangevraagd;
- De zorgplicht is altijd van toepassing;
- Voor sommige nationaal beschermde soorten (bijlage 1) geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Wanneer genoemde bomen (of een deel ervan) gekapt gaan komen zijn procedurele gevolgen niet op voorhand uit te sluiten.

- Er dient een vegetatiecheck in het juiste seizoen plaats te vinden;
- Er dient een nader onderzoek naar boombewonende soorten plaats te vinden;
- Mogelijk dient er een ontheffing Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

5.8.5 Conclusie

Omdat in de nu voorliggende plannen de bomen in het noorden en oosten gehandhaafd blijven, vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat uit gesprek met de provincie is geconcludeerd dat de ontwikkeling van een zorgrecreatiepark doorgang kan vinden indien er een compensatieplan opgesteld wordt in verband met de reeds gerealiseerde ontsluitingsweg ten noorden van het plangebied. Dit compensatieplan is als voorwaardelijke verplichting voor het gebruik van het zorgrecreatiepark in het bestemmingsplan opgenomen. Verwezen wordt in dit kader ook paragraaf 4.5 van deze plantoelichting.

5.9 Archeologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 ten aanzien van het archeologisch erfgoed is vervangen. Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven echter onverminderd van kracht.

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn.

Gemeentelijk beleid

Naar aanleiding van de bovengenoemde Wamz heeft de gemeente Lochem voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologische beleidskaart op laten stellen. Dit 'eigen' archeologiebeleid is vervolgens vertaald in het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit overkoepelende bestemmingsplan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op de archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. Daarnaast zijn er gebieden waar door bijvoorbeeld vergravingen geen archeologische waarden meer worden verwacht. De volgende categorieën worden onderscheiden:

- categorie 1: rijksmonument
- categorie 2: gemeentelijk monument
- categorie 3: terrein van archeologische waarde
- categorie 4: historische stads- of dorpskern
- categorie 5: hoge archeologische verwachting
- categorie 6: middelmatige archeologische verwachting
- categorie 7: lage archeologische verwachting
- categorie 8: zonder een archeologische verwachting

5.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied is categorie 5 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorie luidt als volgt:

Categorie 5: Hoge archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een grote kans hebben op archeologische resten in de bodem.

Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Archeologisch onderzoek

Omdat er als onderdeel van de beoogde realisatie van het zorgrecreatiepark bodemingrepen plaatsvinden die dieper gaan dan 30 cm en die ook de oppervlakteondergrens overschrijden, is er door RAAP Archeologisch Adviesbureau een archeologisch onderzoek³ uitgevoerd.

De resultaten van dit onderzoek zijn integraal als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Op basis van het uitgevoerde inventariserend veldonderzoek (IVO) kan de hoge archeologische verwachting voor nederzettingen uit alle perioden voorafgaand aan de Nieuwe tijd naar beneden worden bijgesteld. In alle

³ *Plangebied Ehzerallee 7-11 Almen, gemeente Lochem: archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek), RAAP-Notitie 5510 (2 mei 2016)*

boringen is de bovengrond recentelijk geroerd. Er zijn geen directe aanwijzingen voor de aanwezigheid van voormalige bebouwing dan wel een (middeleeuwse) gracht aangetroffen. Wel is ter hoogte van boring 3 (in het zuidoosten van het plangebied, nabij de woning Ehzerallee 7) een profiel aangetroffen dat enkele kenmerken heeft van een sloot- dan wel grachtvulling.

Een deel van de voormalige 18^e en 19^e eeuwse tuininrichting is mogelijk nog ondergronds aanwezig. Voorwerpen en sporen die hiervan onderdeel waren kunnen in de ondergrond aanwezig zijn, zoals (gemetselde) vijverpartijen, (sokkels van) tuinbeelden of fragmenten hiervan, (houten) riolering, (middeleeuwse) gracht, poortgebouwen etc. Mogelijk zijn de diepere delen van de grachten en vijvers uit de 19^e en 20^e eeuw nog aanwezig. Ook hierin kunnen archeologische voorwerpen bewaard zijn gebleven.



Figuur 21: Archeologische advieskaart gebaseerd op het uitgevoerde inventariserend veldonderzoek (bron: RAAP-Notitie 5510, 2 mei 2016)

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek wordt geadviseerd om op een aantal locaties binnen het plangebied geen tot nauwelijks bodemingrepen te laten plaatsvinden. Deze locaties betreffen de zuidoosthoek van het plangebied (ter hoogte van de voormalige bebouwing en mogelijk poortgebouw) en de zuidwesthoek (mogelijke aanwezigheid van

voormalig poortgebouw). Geadviseerd wordt deze locaties te sparen en in situ te behouden (zie figuur 21).

Daarnaast wordt geadviseerd om ter hoogte van de voormalige gracht uit de eind 18^e/begin 19^e eeuw en de vijvers geen bodemingrepen te laten plaatsvinden waarbij de ondergrond dieper zal worden verstoord dan 0,5 m -Mv. Op de bodem van deze waterpartijen kunnen namelijk voorwerpen bewaard zijn gebleven die een weerslag zijn van het tuingebruik door de jaren heen. Op de overige locaties binnen het plangebied is geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Wel is het van belang dat indien tijdens de werkzaamheden archeologische vondsten of fenomenen worden aangetroffen (zoals (gemetselde) vijverpartijen, (sokkels van) tuinbeelden of fragmenten hiervan, (houten) riolering, (middeleeuwse) gracht e.d., dit direct wordt gemeld, waarop vervolgens een archeologische inspectie zal plaatsvinden en de resten gedocumenteerd kunnen worden.

Indien de bodem ter hoogte van de zuidwest- en zuidoosthoek van het plangebied toch zal worden verstoord, dient een archeologische begeleiding plaats te vinden. Dit geldt tevens voor bodemverstoringen dieper dan 0,5 m -Mv ter hoogte van de voormalige gracht en vijvers.

Een archeologische begeleiding behoort plaats te vinden op basis van een Programma van Eisen (PvE). Dit PvE dient voor aanvang van het onderzoek te worden opgesteld door een senior-archeoloog en te worden ondertekend door het bevoegd gezag.

Vertaling in bestemmingsplan

Omdat het plangebied, gezien vanuit het aspect archeologie, nog niet is vrijgegeven voor planontwikkeling, is er op grond van de gemeentelijke beleidsuitgangspunten een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. De begrenzing is daarbij afgestemd op de advieskaart uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek.

Indien binnen dit gebied de bodem als onderdeel van het zorgrecreatiepark wordt verstoord, zal de voorwaarde van archeologische begeleiding aan de benodigde omgevingsvergunning(en) gekoppeld worden.

5.9.3 Conclusie

Gelet op het uitgevoerde archeologisch onderzoek kan het plangebied op dit moment in archeologische zin (nog) niet geheel vrij worden gegeven. Om die reden is voor een deel van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen. Op deze wijze worden de archeologische belangen veilig gesteld.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

6.1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe

bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT, waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt voor het te behouden weiland tussen het nieuwe zorgrecreatiepark enerzijds en de bestaande woningen ten westen hiervan anderzijds. Hiervoor wordt aangesloten bij de bestemming 'Agrarisch' (zonder agrarisch bouwvlak) zoals die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is opgenomen.

Vrijwel het gehele buitengebied van Lochem heeft hoge landschappelijke kwaliteiten. Daartoe zijn de verschillende landschapstypen met hun kenmerkende kwaliteiten in dit bestemmingsplan vastgelegd. Op de verbeelding zijn ze met een gebiedsaanduiding aangewezen (in dit geval essenlandschap) en in de planregels zijn de kenmerkende kwaliteiten van dit landschapstype kort opgesomd. Bij het agrarische gebruik dient er rekening te worden gehouden met dit landschapstype. Daartoe is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden die deze waarden kunnen aantasten.

Wat betreft de bouw mogelijkheden, in dit geval dus betrekking hebbend op gronden buiten een agrarisch bouwvlak, wordt aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 4 Bos

Deze bestemming is toegekend aan de bestaande bosrand in het noorden en oosten van het plangebied, direct grenzend aan het water (de gracht), alsmede aan het nieuw aan te leggen stukje bos in het noordwesten van het plangebied dat als natuurcompensatie dient. Dit laatste is ook specifiek met de aanduiding 'specifieke vorm van bos - natuurcompensatie' op de verbeelding aangegeven.

Omdat (een deel van) deze gronden tot het Gelders Natuurnetwerk behoren, zijn deze gronden bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende bos/houtopstanden met daaraan eigen natuur- en landschapswaarden. Ook bijbehorende onverharde en/of halfverharde voet- en fietspaden, water en extensief recreatief medegebruik is zonder meer toegestaan. De ontsluitingswegen zijn specifiek aangeduid.

Aan de bestemming is een zogenaamd omgevingsvergunningstelsel gekoppeld, zodat diverse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden vergunningplichtig zijn. De regeling is daarmee afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Ditzelfde geldt voor de bouwregels, waarvoor geldt dat uitsluitend bouwwerken (geen gebouwen zijnde) ten dienste van de bestemming zijn toegestaan. Uitgezonderd hierop vormt een machine- en gereedschapsberging voor het beheer en onderhoud van (ten minste 10 hectare aaneengesloten) bos.

Artikel 5 Groen – Landschappelijke inpassing

Als onderdeel van de ontwikkeling van het nieuwe zorgrecreatiepark wordt het terrein ook een landschappelijke ingepast, rekening houdend met het ter plaatse voorkomende essenlandschap. In dit kader is een landschappelijk inpassingsplan

opgesteld, dat ook als bijlage bij de regels is opgenomen. Om te waarborgen dat de voorgenomen landschappelijke inpassing van het betreffende perceel daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfscreatie' een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit houdt in dat het gebruik van het nieuwe zorgrecreatiepark alleen is toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De inpassing dient binnen 1 jaar na gereedmelding van de nieuwe recreatiewoningen te zijn gerealiseerd/ aangelegd.

Artikel 6 Recreatie - Verblijfsrecreatie

Voor het nieuwe zorgrecreatiepark is de bestemming 'Recreatie – Verblijfscreatie' opgenomen. De bijbehorende regels zijn in de basis afgestemd op het bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied 2010' maar wel toegesneden op het voorliggende plan. Dit betekent dat expliciet is bepaald dat de gronden bestemd zijn voor een bedrijfsmatig geëxploiteerd terrein voor zorgrecreatief (nacht)verblijf in zorgrecreatiewoningen met bijbehorende bebouwing, terreinen en voorzieningen.

Ook de bouwregels zijn aangepast ten opzichte van de gebruikelijke regeling voor recreatiewoningen in de gemeente Lochem, in die zin dat per zorgrecreatiewoning het volgende geldt:

- Maximaal 100 m² aan bebouwing (inclusief aangebouwde overkappingen, eventuele berging en carport);
- Goothoogte maximaal 4 meter;
- Bouwhoogte maximaal 7 meter;
- Geen inhoudsmaat.

Verder mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen voor centrale recreatieve voorzieningen niet meer dan 215 m² bedragen. Deze omvang is afgestemd op het bestaande en te behouden gebouw met lessenaarsdak. Verder is er één bedrijfswoning toegestaan, ter plaatse van de huidige bedrijfswoning op het perceel Ehzerallee 11. Deze is specifiek aangeduid.

Om te waarborgen dat de natuurcompensatie binnen de aangrenzende bestemming 'Bos' alsook en de landschappelijke inpassing binnen de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfscreatie' een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit houdt in dat het nieuwe zorgrecreatiepark alleen is toegestaan indien de natuurcompensatie conform het compensatieplan én de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De natuurcompensatie dient binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het plan te zijn aangelegd en de landschappelijke inpassing 1 jaar na gereedmelding van de nieuwe recreatiewoningen.

Artikel 8 Water

Deze bestemming is opgenomen voor de bestaande waterloop / gracht. De bestemmingsregeling alsook de bouwregels zijn afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Dit betekent onder andere dat binnen deze bestemming ook voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding (zoals bruggen) zijn toegestaan.

Artikel 8 Wonen

Deze bestemming is opgenomen voor de bestaande vrijstaande woning gelegen aan de Ehzerallee 7, met bijbehorende (aangepaste) tuinen en erven.

De regels zijn afgestemd op de regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Dit betekent dat binnen de bestemming 'Wonen' één woning is toegestaan. De maximale omvang van een woning is beperkt. Als deze kleiner is dan 600 m³ mag deze worden uitgebreid tot maximaal 600 m³. Woningen tussen de 600 en 750 m³ mogen maximaal 15% uitbreiden tot maximaal 750 m³. Woningen groter dan 750 m³ mogen niet verder uitbreiden. Sloop/nieuwbouw van een woning is mogelijk, mits de nieuwe woning ter plaatse van de bebouwingscontour van de huidige woning wordt gebouwd, of op een locatie die maximaal 10 meter van de huidige bebouwingscontour is gesitueerd. Daarnaast is per woning nog maximaal 750 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

De woning en bijgebouwen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Onder een beroep aan huis worden de vrije beroepen gerekend zoals de huisarts, de notaris, de tandarts, de architect enz. Onder een bedrijf aan huis vallen bijvoorbeeld een kapster aan huis, een schoonheidssalon, financieel adviseur, aannemer zonder werkplaats, kantoor aan huis. Voor zowel het beroep als het bedrijf aan huis geldt dat de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en dat de omvang van het gebruik daarom ondergeschikt is aan de woonfunctie. Maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen tot een maximum van 100 m² mag voor een beroep of bedrijf aan huis worden gebruikt. Het beroep of bedrijf aan huis moet door de bewoner zelf worden uitgeoefend en er mogen geen milieuhinderlijke activiteiten plaatsvinden (zwaarder dan categorie 2).

Artikel 9 Waarde-Archeologie 5

De voor 'Waarde-Archeologie 5' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een hoge archeologische verwachting.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m².

Artikel 10 Anti-dubbelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 11 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen, voor zover deze betrekking hebben op de reeds aanwezige bouwwerken. Er kunnen echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het (recente) verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In deze regel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is een gebiedsaanduiding opgenomen ter bescherming van het aanwezige landschapstype, in dit geval het essenlandschap ('overige zone – landschapstype essenlandschap'). Deze aanduiding is van belang bij eventuele afwijkingen en de verlening van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden en is ongewijzigd overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem'. Ditzelfde geldt voor de aanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute voor straaljagers'.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering. Dit is met name bedoeld om tegemoet te kunnen komen aan tussentijdse wijzigingen van het Bouwbesluit, zodat hiervoor niet het bestemmingsplan hoeft te worden herzien.

Artikel 15 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in dit artikel verwezen naar CROW-publicatie 317.

Artikel 16 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en toegespitst op de Wabo. De grootste verandering ten opzichte van de tot voorheen gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de

datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 17 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan aangehaald kunnen worden.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moet een exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een nieuw zorgrecreatiepark op het perceel Ehzerallee 11 mogelijk, waarbij een deel van de bestaande gebouwen op het terrein gesloopt worden en er in totaal maximaal 16 nieuwe zorgrecreatiewoningen zijn toegestaan.

De gemeente Lochem zal met de initiatiefnemer van het plan een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin onder meer afspraken zullen worden vastgelegd inzake het kostenverhaal. Vanwege deze overeenkomst is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Het plan betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Wel is er direct ten noorden van het plangebied en als onderdeel van de beoogde planontwikkeling inmiddels een ontsluitingsweg aangelegd. Ook dit deel valt binnen het GNN, zodat artikel 2.7.1.1 uit de Verordening van toepassing is. Uit gesprek met de provincie is geconcludeerd dat de deze ontwikkeling doorgang kan vinden indien er alsnog een compensatieplan opgesteld wordt. In dit kader is door adviesbureau Eelerwoude een 'Compensatieplan GNN'

Specifiek met betrekking tot de beoogde planontwikkeling voor een nieuw zorgrecreatiepark Ehzerwold heeft reeds overleg plaatsgevonden met de provincie Gelderland. Het natuurcompensatieplan van Eelerwoude is hiervan het resultaat (zie ook paragraaf 3.2.2 en bijlage 4 van deze plantoelichting). Om deze reden is geen nader vooroverleg gevoerd in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Verder is het concept-ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan het waterschap Rijn en IJssel. Naar aanleiding van dit advies is de waterparagraaf in dit bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

7.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen. Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Zorgrecreatiepark Ehzerwold Almen' van 25 mei tot en met 5 juli 2017 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek Ehzerallee 11 Almen

Van der Poel Milieu Advies B.V., maart 2015

Bijlage 2 Quickscan flora en fauna Ehzerallee 11 te Almen

EcoTierra – ecologisch adviesbureau, 7 april 2017

Bijlage 3 Compensatieplan GNN Ehzerwold, Almen

Eelerwoude, 'Compensatieplan GNN Ehzerwold, Almen', 5 december 2016

Bijlage 4 Archeologisch vooronderzoek Ehzerallee 7-11 Almen

RAAP Archeologisch Adviesbureau, 'Plangebied Ehzerallee 7-11 Almen, gemeente Lochem: archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek)' - RAAP-Notitie 5510, 2 mei 2016.