

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMINGSPLAN

“WAKEL EN WITTE BERKEN”

Auteurs *mRO* : H. van Veldhuisen, jurist
: J. van der Laken, landschapsarchitect
: R. Brink, planoloog

Opdrachtnummer : 08.120

Indentificatienummer : NL.IMRO.0262.buWakelWitteBerken-BP51

Datum : maart 2013

Versie : Onherroepelijk - Versie 7

Vastgesteld d.d. : 23 januari 2012

Onherroepelijk d.d. : 27 maart 2013

INHOUD van de TOELICHTING

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	5
1.1	INLEIDING	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED	6
1.3	VOORGESCHIEDENIS	7
1.4	HET VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2010	10
1.5	VOOROVERLEG	10
HOOFDSTUK 2	HET PLAN.....	11
2.1	BEOOGDE ONTWIKKELING	11
2.2	RECREATIE EN BOS	13
2.3	PARK MET RECREATIEVE WONINGEN	13
2.4	PERMANENTE BEWONING	14
HOOFDSTUK 3	MOTIVERING EN BELANGENAFWEGING	15
3.1	INLEIDING	15
3.2	RESTCAPACITEIT	15
3.3	NATUUR EN LANDSCHAP	18
3.4	BEDRIJFSMATIGE EXPLOITATIE	40
HOOFDSTUK 4	OVERIGE	43
4.1	WATERPARAGRAAF	43
4.2	ARCHEOLOGIE.....	46
4.3	MILIEU.....	47
HOOFDSTUK 5	HAALBAARHEID	49
5.1	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	49
5.2	ECONOMISCHE HAALBAARHEID.....	53
5.3	KOSTENVERHAAL	53
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN	55
6.1	ALGEMEEN.....	55
6.2	ANALOGIE EN DIGITALE VERBEELDING (PLANKAART)	55
6.3	DE PLANREGELS.....	56
6.4	TOELICHTING OP DE ARTIKELN.....	57

Bijlagen:

1. Natuuronderzoek buro Zoon, november 2003
2. Herhaling natuuronderzoek Witte Berken en Wakel, 17 september 2009, Zoon buro voor ecologie.
3. Inspraaknota juli 2005.
4. Aanvullend natuuronderzoek Recreatieterreinen Wakel en Witte berken (Lochem), Zoon, buro voor ecologie, 10 oktober 2010.
5. Beschermd zoogdieren op de Wakel en de Witte Berken, Zoon, buro voor ecologie, 31 oktober 2011.
6. Nota van Zienswijzen, november 2011.
7. Oplegnotitie bestemmingsplan Wakel en Witte Berken, januari 2012.
8. Aanvulling oplegnotitie bestemmingsplan Wakel en Witte Berken, januari 2012.

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Inleiding

De Wakel en De Witte Berken zijn twee kleinschalige recreatieterreinen in de gemeente Lochem. De Wakel is een klein recreatieterrein van 4,5 hectare, dat in het bos even ten zuiden van Barchem is gelegen, en waarop in totaal 11 recreatiewoningen staan. De Witte Berken is een wat groter recreatieterrein van 11 hectare (waarvan 6 hectare in gebruik voor recreatiewoningen), gelegen in het boslandschap even ten zuidwesten van Lochem, met in totaal 36 recreatiewoningen. Initiatiefnemers wensen binnen de bospercelen het aantal recreatiewoningen af te ronden conform hun oorspronkelijke plannen uit 1989.

Op 27 november 2002 bevestigde de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 11 januari 2000, waarbij de goedkeuring werd onthouden aan de bestemmingsregeling voor De Wakel en De Witte Berken in het bestemmingsplan "Herziening ex artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bestemmingsplan Buitengebied 1991". Zowel gedeputeerde staten als de bestuursrechter meenden dat het aantal recreatiewoningen op De Wakel en de Witte Berken ten onrechte was bevroren, zonder dat daarvoor een goede motivering werd aangebracht.

Om deze uitspraak te repareren is in 2005 een voorontwerp artikel 30 "plus" herziening opgesteld. Daarmee was beoogd een nieuw bestemmingsplan voor De Wakel en De Witte Berken vast te stellen. De provincie kon zich echter, ook na herhaald overleg, niet vinden in de gekozen uitgangspunten. Omdat de gemeente geen goede uitweg uit de impasse zag is, na overleg met de initiatiefnemers, het bestemmingsplan een tijd stil gelegd. In die tijd is er nogal wat beleid en regelgeving veranderd. Zo is in 2005 een nieuw Streekplan in werking getreden en is inmiddels een nieuwe provinciale Structuurvisie in voorbereiding. Op 15 december 2010 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten. De Ruimtelijke Verordening is op 22 maart 2011 in werking getreden.

Verder is in 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden en in 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de goedkeuring door Gedeputeerde Staten geschrapt en is dus ook de artikel 30 verplichting om het goedkeuringsbesluit te repareren, komen te vervallen. Dat betekent dat dit bestemmingsplan niet langer als artikel 30-herziening de procedure zal doorlopen, maar als een gewoon nieuw bestemmingsplan volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

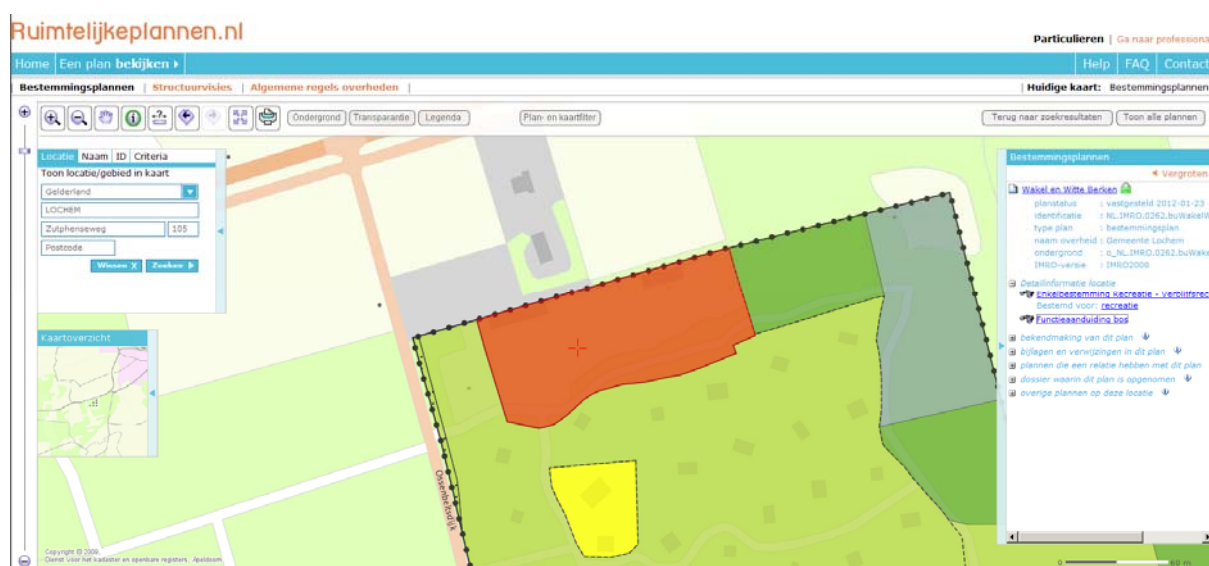
Voor de inhoud van het bestemmingsplan maakt dat nagenoeg geen verschil. Weliswaar geldt volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening niet langer de verplichting om bij de reparatie rekening te houden met het goedkeuringsbesluit, maar op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur komt aan de hele voorgeschiedenis van dit bestemmingsplan het nodige gewicht toe bij de afwegingen die moeten worden gemaakt.

Op 27 maart 2013 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in het geding over het bestemmingsplan 'Wakel en Witte Berken' (ABRS 27 maart 2013, 201202765/1/R2). Daarbij heeft de Afdeling alle beroepen -op één na- verworpen. Gegrond verklaart is het beroep, dat in het bestemmingsplan ten onrechte niet is geregeld dat ter plaatse van de 'verlaten weide' maximaal 6 recreatiewoningen

zijn toegestaan. De Afdeling vernietigt het bestemmingsplan op dit onderdeel en voorziet zelf in de zaak door te bepalen dat op de verbeelding ter plaatse van de 'verlaten weide' een aanduiding moet worden opgenomen voor maximaal 6 recreatiewoningen, en dat aan artikel 5, lid 5.2.1, onder a, van de regels wordt toegevoegd dat ter plaatse van deze aanduiding niet meer dan 6 recreatiewoningen zijn toegestaan. Daarbij heeft de Afdeling bestuursrechtspraak tevens bepaald dat zijn uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde onderdeel van het bestemmingsplan.

Vervolgens draagt de Afdeling de gemeenteraad van Lochem op om bovenstaande binnen 4 weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde bestemmingsplan zoals dat is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

In deze onherroepelijk versie van het bestemmingsplan is het plan aangevuld op de wijze zoals door de Afdeling bestuursrechtspraak voorgeschreven. Zie paragraaf 6.2 en paragraaf 6.4. van deze toelichting, de verbeelding ter plaatse van de 'verlaten weide' (in de figuur hieronder met oranje kleur aangeduid) en artikel 5.2.1, onder a van de regels.

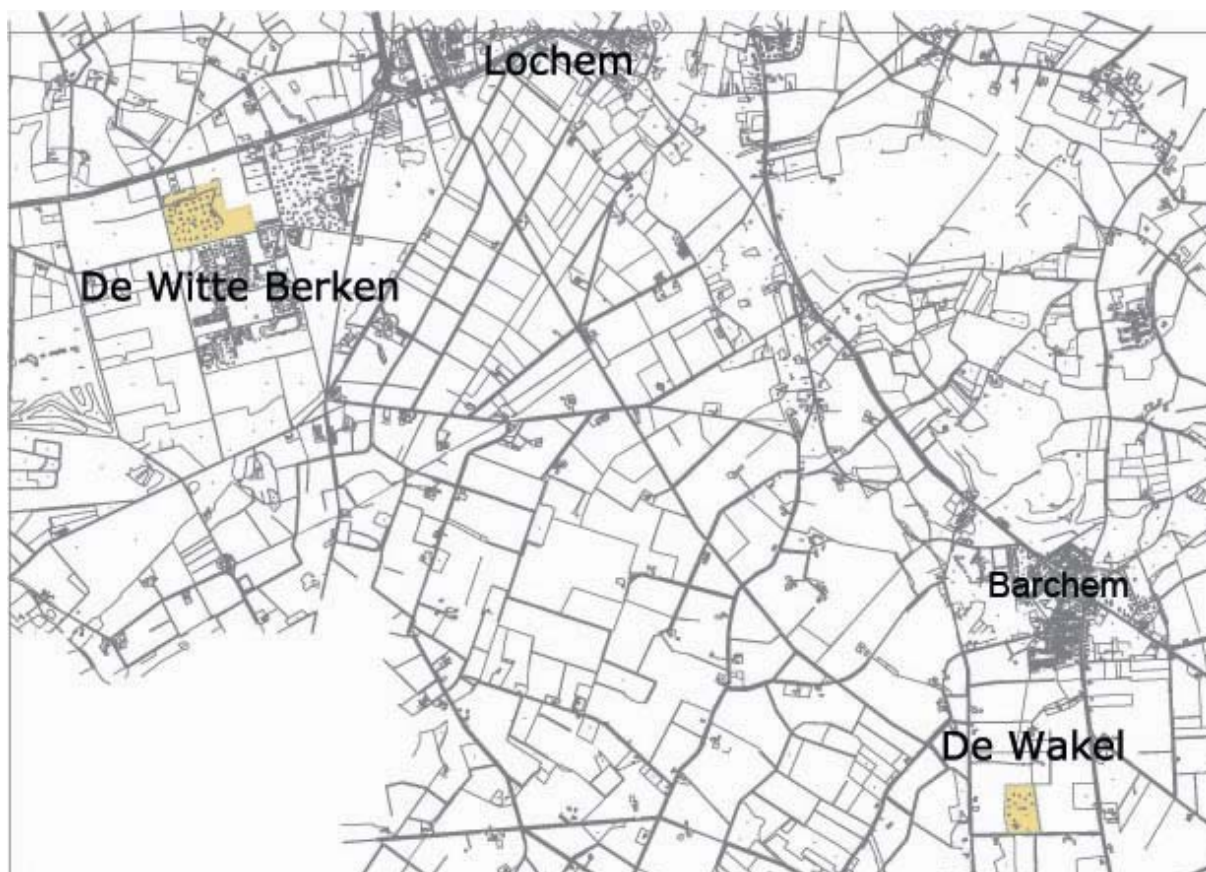


Figuur: 'Verlaten weide' op de Witte Berken (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.2 Ligging plangebied

Het onderhavige bestemmingsplan omvat twee recreatieterreinen binnen de gemeente Lochem. De Wakel is gelegen aan de Doktersdijk, 1 kilometer ten zuiden van Barchem, in het gebied Zoere Veld. Het ligt precies tussen de natuurontwikkelingsgebieden Hagenbeek en Lenderiet in het vochtige natuurrijke zuidwestelijke deel van de gemeente Lochem tussen Stelkampsveld en de landgoederengordel langs de Baakse Beek.

De Witte Berken ligt vlak ten zuiden van de Zutphenseweg, tussen de Ossenbeltsdijk en de Ploegdijk. Het ligt in het natuurgebied het Grootte Veld, op de overgang van het boslandschap dat aan de overzijde van de Zutphenseweg overgaat in het kleinschalig landschap van Klein Dochteren.



Ligging recreatieterreinen

1.3 Voorgeschiedenis

De start

Voor een goed begrip van dit bestemmingsplan is een beschrijving van de voorgeschiedenis (op hoofdlijnen) noodzakelijk.

In 1955 werden de eerste 3 zomerhuisjes gebouwd op recreatiepark De Wakel. In de periode daarna werd het aantal zomerhuisjes stap voor stap uitgebreid, tot in 1977 de huidige omvang van 11 recreatiewoningen bereikt. Daarna is het aantal recreatiewoningen niet meer uitgebreid. De omvang van het terrein (circa 4,5 hectare) is in die periode niet gewijzigd.

Op De Witte Berken werden de eerste zomerhuisjes in 1955 gebouwd. Ook daar breide het aantal huisjes zich stap voor stap uit tot in 1987 het huidige aantal van 36 recreatiewoningen werd bereikt, op een areaal van 6 hectare. Vervolgens werden de meeste huisjes gebouwd in de periode tussen 1965 en 1977. Het terrein werd in 1989 kadastraal uitgebreid tot de huidige omvang van 11 hectare.

Uitbreidingsplan in hoofdzaken (1950) en Plan in hoofdzaak 1959

In het "Uitbreidingsplan in hoofdzaken (1950)" van de toenmalige gemeente Laren, was De Wakel bestemd voor "agrarische doeleinden". Op deze gronden was uitsluitend bebouwing toegestaan noodzakelijk voor de uitoefening van het agrarische bedrijf.

De Witte Berken was opgenomen in het "Plan in hoofdzaak 1959" van de toenmalige gemeente Lochem en was daarin bestemd voor "Kamphuisjesbedrijven". Volgens het plan in hoofdzaak was voor De Witte Berken een terrein voorzien van minimaal 5 hectare. Per hectare waren maximaal 10 enkele of 5 dubbele zomerhuisjes toegestaan, en maximaal 5 huisjes voor meer dan 6 personen. In totaal bood het Plan in hoofdzaak voor De Witte Berken derhalve mogelijkheden voor tenminste 75 zomerhuisjes.

Bestemmingsplan Buitengebied 1973

In 1973 werden beide parken opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied 1973" van de gemeente Lochem. Daarin kregen beide parken de bestemming "Recreati woonverblijvenbedrijf". Binnen deze bestemming waren recreatieparken toegestaan van minimaal 5 hectare, waarvan maximaal 5% mocht worden bebouwd. De grondoppervlakte van een zomerhuisje mocht niet meer dan 80 m² bedragen. Op basis van het bestemmingsplan uit 1973 konden op De Wakel derhalve 28 zomerhuisjes worden gebouwd en op De Witte Berken 37 zomerhuisjes (destijds bij een terreinomvang van 6 hectare). De bedrijfsmatige exploitatie voor telkens wisselende bewoners was in het bestemmingsplan verplicht gesteld.

In 1975 werd deze recreatieve bestemming met zomerhuisjes door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. De toenmalige Kroon (tegenwoordig de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) zette echter om "technische redenen" een streep door deze bestemming "Recreati woonverblijvenbedrijf". Niet omdat zij de recreatieve bestemming (met zomerhuisjes op deze locaties en in deze aantallen) niet aanvaardbaar vond, maar omdat de definitie van een recreati woonverblijf niet in het bestemmingsplan zelf was geregeld maar buiten het bestemmingsplan in de "Verordening op de Recreati woonverblijven" was vastgelegd.

De ontwikkelingsschets uit 1989

Uitgaande van de bebouwingsmogelijkheden in deze voorgaande (bestemmings)plannen heeft de toenmalige exploitant van De Wakel en De Witte Berken in 1989 een ontwikkelingsschets voor beide parken ingediend, dat voorzag in 13 nieuwe recreatiewoningen op De Wakel (totaal 24), en 39 op De Witte Berken (totaal 75). Daarnaast voorzag de ontwikkelingsschets in de bedrijfsmatige exploitatie van beide parken en een beperkte terreinuitbreiding van De Witte Berken (tot in totaal 11 hectare) op gronden met de bestemming "Bos".

Het bestemmingsplan Buitengebied 1991

Ook in het bestemmingsplan "Buitengebied 1991" werd voortgeborduurd op de bebouwingsmogelijkheden uit de plannen van 1973 en 1959 en op de verzoeken om uitbreiding zoals verwoord in het ontwikkelingsplan uit 1989. Beide parken kregen in het bestemmingsplan "Buitengebied 1991" de bestemming "Recreatiecentrum (Rc)", op grond waarvan de parken bedrijfsmatig moesten worden geëxploiteerd. De Wakel mocht in dat bestemmingsplan tot maximaal 4% worden bebouwd en De Witte Berken tot maximaal 7,5%. Hoewel in het bestemmingsplan "Buitengebied 1991" geen maximum omvang voor de recreatiewoningen was voorgeschreven, zouden op grond van dat plan maximaal 22 recreatiewoningen van 80 m² op De Wakel kunnen worden gebouwd en maximaal 70 op De Witte Berken.

Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan werden beide parken echter verkocht aan de ondernemers Bakker en Kolk. Deze hebben de parken vervolgens uitgepond, en de recreatiewoningen met kavels individueel verkocht.

In 1992 onthielden GS dan ook hun goedkeuring aan deze regeling omdat het bestaande gebruik van de recreatiewoningen als tweede woning, niet paste bij een bestemming die uitgaat van een bedrijfsmatig te exploiteren park. In 1996 stelde de Kroon GS in het ge-

lijk. De parken hadden volgens de Kroon niet de bestemming "Recreatiecentrum (Rc)" moeten krijgen, maar de bestemming "Recreatiewoningen (Rw)", bedoeld voor "*niet van een beheerseenheid deel uit makende woningen met een niet bedrijfsmatige recreatieve functie*". Op een dergelijk park (met uitsluitend tweede woningen) is een beheerderwoning volgens de Kroon niet noodzakelijk. De bestaande beheerderswoningen hadden dan ook een woonbestemming moeten krijgen, aldus de Kroon.

De artikel 30 herziening van het Buitengebied 1991

Daarop stelde de gemeente in 1999 een artikel 30 herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 1991" vast. Conform de aanwijzingen van de Kroon kregen de parken daarin de bestemming "Recreatiewoningen (Rw)". In het plan was expliciet verwoord dat het op De Wakel en De Witte Berken ging om "*niet van een beheerseenheid deel uitmakende woningen met een niet-bedrijfsmatige recreatieve functie*". Bij deze bestemming pasten volgens het gemeentebestuur geen uitbreidingsmogelijkheden. Het bestaande aantal recreatiewoningen werd dan ook bevroren. Aan deze regeling lag de gedachte ten grondslag dat in het waardevolle buitengebied geen recreatieparken met uitsluitend tweede woningen gewenst zijn, en dat dergelijke parken bij de planvorming in het verleden ook nimmer waren beoogd.

De bestaande beheerderswoningen hebben in de artikel 30 herziening van 1999 een woonbestemming gekregen.

Opnieuw onthielden GS echter hun goedkeuring aan de recreatiebestemming voor de parken. Het onthouden van uitbreidingsmogelijkheden diende volgens GS te worden gemotiveerd. Er had een belangenafweging moeten plaatsvinden, waarbij een onderzoek naar de behoefte aan recreatiewoningen moet worden betrokken.

De woonbestemming voor de beheerderswoningen werd door deze onthouding van goedkeuring niet geraakt en is vervolgens in werking getreden.

Wederom worden GS in het gelijk gesteld door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De bestemming "Recreatiewoning (Rw)" is terecht, maar het bevroren van het aantal recreatiewoningen kan alleen op basis van een gemotiveerde belangenafweging. Daarbij overwoog de Afdeling dat nieuwe feiten en omstandigheden en nieuw beleid moeten worden meegewogen. Bovendien memoreerde de Afdeling in zijn uitspraak expliciet dat GS op de zitting niet zonder meer de mening waren toegedaan dat het maximum aantal toegelaten recreatiewoningen beperkt dient te blijven tot het bestaande aantal.

Conclusie voorgeschiedenis

Gelet op het Kroonbesluit van 1996 moeten de parken een bestemming krijgen waaruit blijkt dat het gaat om "*niet van een beheerseenheid deel uit makende woningen met een niet-bedrijfsmatige functie*". Op een dergelijk park (met uitsluitend tweede woningen) is een beheerderswoning niet noodzakelijk. De bestaande beheerderswoningen moeten volgens de Kroon dan ook een woonbestemming krijgen.

Op grond van de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot het reparatieplan 1999 dient het toegestane aantal woningen in dit bestemmingsplan te worden gebaseerd op een gemotiveerde belangenafweging, waarin ook nieuwe omstandigheden en beleid zijn meegewogen.

De omvang van de recreatieterreinen, zoals in de diverse plannen is neergelegd, staat niet ter discussie.

1.4 Het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2010

Op 7 december 2010 is het bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld. Omdat er voor de Wakel en de Witte Berken al een bestemmingsplan in procedure was en beide terreinen een zeer specifieke voorgeschiedenis en onderbouwing kennen is er voor gekozen om de Wakel en de Witte Berken niet mee te laten lopen in het bestemmingsplan Buitengebied, maar de lopende bestemmingsplanprocedure af te ronden. De inspraakreacties zijn verwerkt en beantwoord in een inspraaknota. Het gevoerde beperkte vooroverleg is in de toelichting bij voorliggend ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

1.5 Vooroverleg

Tijdens de voorbereiding van deze herziening heeft herhaaldelijk ambtelijk vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Gelderland. Ook met de ondernemers Bakker en Kolk en met de VvE's heeft vooroverleg plaatsgevonden. Het behoeft geen betoog dat de resultaten van deze besprekingen mee zijn genomen in de belangenafweging.

De gespreksverslagen en briefwisseling naar aanleiding van deze overleggen zijn in de bijlagen van deze herziening opgenomen. In de hoofdstukken hierna wordt zo nu en dan naar deze stukken verwezen.

In hoofdstuk 5 zijn tevens de resultaten van de inspraak en het vooroverleg ex artikel 10 Besluit ruimtelijke ordening (thans artikel 3.1.1 Bro) opgenomen.

HOOFDSTUK 2 HET PLAN

2.1 Beoogde ontwikkeling

Met voorliggende regeling wordt zowel op de Wakel als op de Witte Berken een beperkte en finale uitbreiding van recreatiewoningen is beoogd. De reden hiervoor is dat de terreinen in bosgebied zijn gelegen die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur. De belangen en planhistorie geven in dat een uitbreiding in de rede ligt, de waarde van de percelen en hun omgeving maken dat slechts van een beperkte uitbreiding sprake kan zijn.

Om de aanwezige natuur- en landschapswaarden te waarborgen zijn ruime boskavels voorzien en krijgen de bestaande waardevolle bosgebiedjes op de parken de bestemmingen 'Bos' en 'Natuur'. Conform het provinciale beleid zal voor de nieuwe recreatiewoningen gelden dat deze bedrijfsmatig moeten worden geëxploiteerd. Voor de bestaande recreatiewoningen geldt deze eis niet.

De Wakel

De Wakel is een klein recreatieterrein van 4,5 hectare, dat in het bos even ten zuiden van Barchem is gelegen, en waarop in totaal 11 recreatiewoningen staan. Voorgenomen is een aanvulling met 9 woningen tot een totaal van 20 woningen. De recreatiewoningen zijn geprojecteerd in de oostelijke en noordelijke bosrand en enkele tussen de bestaande recreatiewoningen. Er is ruimte voor twee inbreidingskavels van ca. 800 m² en voor 7 boskavels van minimaal 1200 m². Per kavel wordt 1 recreatiewoning opgericht met een grondoppervlakte van maximaal 75 m².



Luchtfoto De Wakel (Bron: Google Earth 2009)

De Witte Berken

De Witte Berken is een recreatieterrein van 11 hectare waarop momenteel 36 recreatiewoningen staan. Binnen het bosperceel waar de recreatiewoningen staan zijn nog 19 recreatiewoningen geprojecteerd zodat een totaal van 55 ontstaat. Een deel van het terrein, met de meeste natuur- en landschapswaarden, is voorzien van de bos- en natuurbestemming, waardoor een recreatiebestemming van 8,6 hectare resteert.

Om de ruimtelijke kwaliteit op het park te waarborgen is qua kavelomvang aangesloten bij de huidige gemiddelde omvang. Uit nameting is gebleken dat de bestaande kavels op De Witte Berken een gemiddelde omvang van circa 1.200 m² hebben. Dat heeft consequenties voor het maximum aantal te bouwen recreatiewoningen.

Bij een dergelijke kavelomvang kunnen er op De Witte Berken 19 nieuwe recreatiewoningen worden gebouwd. Daarvan dienen er 5 te worden ingebreed tussen de bestaande woningen en kunnen er 14 worden gebouwd op de nog niet verkavelde gronden met een recreatieve bestemming. Elk kavel dient een omvang van ten minste 1.200 m² te hebben. Tussen de bestaande woningen/kavels passen echter geen "inbreidingskavels" van 1.200 m². Voor deze kavels kan dan ook worden volstaan met een kleinere omvang van circa 800 m².



Luchtfoto De Witte Berken (Bron: Google Earth 2009)

Parkplan De Witte Berken

Op beide parken voeren de VvE's (Vereniging van Eigenaren) een actief beheer, gericht op het behoud van het boskarakter van de parken. Zo heeft de VvE van De Witte Berken een parkplan vastgesteld met richtlijnen voor de inrichting en het beheer van wegen, paden en individuele kavels¹. Krachtens dit plan is bovendien een parkplancommissie ingesteld met een adviserende functie richting Bestuur en individuele eigenaren. Alle in-

¹ Parkplan "De Witte Berken", Lochem, november 2003.

dividuele eigenaren zijn via de Statuten en het Huishoudelijke reglement gebonden aan het parkplan. In de richtlijnen worden voorschriften gegeven voor randbeplanting, inrichting tuingedeelte rond het huis en behoud boskarakter van de kavels. Daarbij wordt nadrukkelijk gemeld dat kappen, vellen en rooien alleen met een kapvergunning van de gemeente is toegestaan.

In deze herziening is bij het parkplan aangesloten door een aanlegvergunningplicht op te nemen voor het kappen van bomen en voor het beplanten van gronden. Zo mag voor de bouw van een nieuwe bungalow maximaal 100 m² aaneengesloten grond vrij worden gemaakt van bomen, waarbij de oude bomen zoveel mogelijk moeten worden gespaard (stam met diameter van 40 centimeter en meer). Het planten van hagen van groenblijvende planten is niet toegestaan.

2.2 Recreatie en bos

Met het plan is beoogd om de bestaande waardevolle bosgebiedjes op de parken te behouden en te vrijwaren van bebouwing. Daarnaast is ook beoogd aan te sluiten bij de huidige opzet met ruime kavels die bosachtig zijn ingericht. Op basis van het natuuronderzoek is er dan ook voor gekozen om de parkgedeelten waar nog uitbreiding mogelijk een recreatieve bestemming te geven en de parkgedeelten met bestaand en waardevol bos te bestemmen voor 'Bos' en 'Natuur'. Binnen deze bestemmingen is uitsluitend extensief recreatief medegebruik toegestaan (wandelen) en mogen geen recreatiewoningen of daarmee verband houdende bouwwerken worden gebouwd.

Wel is het mogelijk om het bos dat ten behoeve van de nieuwe woningen moet worden gekapt, binnen de bestemming 'Bos' te compenseren. In paragraaf 3.3.1 is uiteengezet op welke wijze dit zal geschieden.

Ook binnen de bestemming "Recreatie" zijn de waarden van bos en natuur beschreven aan de hand van het natuuronderzoek en Parkplan. Het beleid voor beide parken is er dan ook mede op gericht om het boskarakter te behouden. Ter bescherming van deze waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Een aanlegvergunning kan bijvoorbeeld worden verleend voor werken en/of werkzaamheden die passen binnen het Parkplan voor De Witte Berken zoals in hoofdlijnen beschreven.

2.3 Park met recreatieve woningen

Voor de bestemmingsregeling is zo dicht mogelijk aangesloten bij de feitelijke situatie van een "groen park" met "recreatiewoningen" en een beperkt aantal "gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van de recreatiewoningen" (zoals een parkeerplaats en een padenstelsel). De gronden hebben daartoe grotendeels de bestemming 'Recreatie' gekregen. De meest waardevolle bosgebiedjes hebben de bestemming 'Bos' en 'Natuur' gekregen.

Voor de wijze van exploitatie en beheer is onderscheid gemaakt tussen de bestaande kavels en de nieuwe kavels. Op de bestaande kavels is de bedrijfsmatige exploitatie niet verplicht. De motivering hiervoor volgt uit uitspraken van GS en de ABRS (hoofdstuk 1). Conform het provinciale beleid geldt voor de nieuwe kavels echter dat deze bedrijfsmatig moeten worden geëxploiteerd. Op de plankaart zijn de bestaande recreatiewoningen en kavels aangeduid met 'specifieke vorm van recreatie-zonder bedrijfsmatige exploitatie'.

Op gronden met de recreatiebestemming zijn niet meer recreatiewoningen toegestaan dan in de planregels voorgeschreven. Zo zijn op De Wakel in totaal 20 (waaronder 9

nieuwe) en op De Witte Berken in totaal 55 (waaronder 19 nieuwe) recreatiewoningen toegestaan. De voormalige beheerderswoningen hebben een reguliere woonbestemming gekregen, conform het Koninklijk Besluit van 1996.

2.4 Permanente bewoning

Om permanente bewoning tegen te gaan zal in de voorschriften een expliciet verbod worden opgenomen voor de permanente bewoning van recreatiewoningen. Overtreding van dat verbod zal bovendien strafbaar worden gesteld. Conform het provinciale beleid zal de omvang van de recreatiewoningen worden beperkt tot maximaal 75 m² grondoppervlakte en 300 m³ inhoud in één bouwlaag met een kap (waarbij ook in de kap slaapkamers en sanitaire voorzieningen zijn toegestaan).

Met de VvE's en toekomstige eigenaren zal privaatrechtelijk worden overeengekomen dat de woningen uitsluitend bestemd zijn voor recreatieve doeleinden en dat permanente bewoning verboden en strafbaar is.

HOOFDSTUK 3 MOTIVERING EN BELANGENAFWEGING

3.1 Inleiding

Met dit bestemmingsplan is beoogd om de inbreiding van recreatiewoningen op de Wakel en de Witte Berken mogelijk te maken en voor beide parken een actuele planologische regeling vast te stellen. Daarin zullen de lange voorgeschiedenis, het nieuwe beleid en de nieuwe regelgeving worden verwerkt.

Bij de beoordeling van hun goedkeuringsbesluit op de zitting bij de Afdeling bestuurs-rechtspraak verklaarden GS over de toetsing aan het Streekplan 1996, dat zij niet zonder meer de mening waren toegedaan dat het maximum aantal toegelaten recreatiewoningen beperkt dient te blijven tot het bestaande aantal. Hieruit wordt geconcludeerd dat de uitbreiding van het aantal recreatiewoningen op de Wakel en de Witte Berken tot de mogelijkheden behoort, mits dat goed wordt gemotiveerd en er een belangenafweging plaatsvindt, waarbij een onderzoek naar de restcapaciteit van recreatiewoningen moet worden betrokken.

Uitgangspunt in dit bestemmingsplan is dan ook te onderzoeken of een gemotiveerde uitbreiding op De Wakel en De Witte Berken een afweging van alle betrokken belangen kan doorstaan.

Ook in haar artikel 10 reactie op het voorontwerp bestemmingsplan wijst de provincie op verschillende waarden die in de afweging betrokken te dienen worden.

Conform de Ruimtelijke Verordening Gelderland en het Streekplan 2005 zullen daartoe de volgende aspecten aan de orde komen:

- de restcapaciteit voor recreatiewoningen in de regio;
- de belangen van natuur en landschap;
- de bedrijfsmatige exploitatie en het gewenste beheer op de parken.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De Ruimtelijke Verordening is op 2 maart 2011 in werking getreden. De regels in de verordening hebben betrekking op het hele provinciale grondgebied, delen daarvan of gebiedsgerichte thema's. De regels in de Verordening zijn gebaseerd op het Streekplan Gelderland 2005 (zie navolgende), die sinds 1 juli 2008 ingevolge de Invoeringswet Wet Ruimtelijke Ordening wordt aangemerkt als Provinciale Structuurvisie. De verordening vormt daarmee een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. In de verordening zijn dus geen beleidswijzigingen of nieuw beleid opgenomen.

3.2 Restcapaciteit

Volgens de Ruimtelijke Verordening Gelderland dient bij de nieuwvestiging van een recreatiepark de behoefte aan dat recreatiepark in de toelichting van het bestemmingsplan in beeld te worden gebracht en moeten de regionale planologische restcapaciteiten daarbij worden betrokken (art. 8.4 van de regels van de Ruimtelijke Verordening Gelderland).

Bij de Wakel en de Witte Berken gaat het echter niet om de nieuwvestiging van recreatieparken. Het zijn bestaande parken waar het aantal recreatiewoningen beperkt wordt uitgebreid op het bestaande terrein. Dat betekent dat artikel 8.4 van de regels van de Ruimtelijke Verordening hier niet van toepassing is. Voor de beoogde ontwikkeling is het derhalve niet nodig om de behoefte en restcapaciteiten in beeld te brengen.

Wel is er in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken naar de behoefte aan recreatiewoningen. Daarbij is ook de planologische restcapaciteit in de regio bekeken. In overleg met de provinciale diensten is daartoe gekeken naar de regio die bestaat uit de gemeente Lochem, de gemeente Bronckhorst, de gemeente Zutphen en de gemeente Berkelland.

Vooropgesteld zij echter dat de Wakel en de Witte Berken niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd en wat betreft voorzieningen en doelgroep dan ook nauwelijks vergelijkbaar zijn met de bedrijfsmatig geëxploiteerde parken. In die zin richten de Wakel en de Witte Berken zich op een 'niche' in de markt. De parken zijn aantrekkelijk vanwege hun rust, mooie boskavels en het ontbreken van centrale recreatieve voorzieningen.

Regionale restcapaciteit

Gemeente Lochem

Binnen de huidige gemeente Lochem is gekeken naar de restcapaciteit voor recreatiewoningen in het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied. Dit plan moet de geldende bestemmingsplannen Buitengebied vervangen van de voormalige gemeenten Lochem en Gorssel.

In het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied is voor alle recreatieterreinen aangegeven hoeveel recreatiewoningen per terrein zijn toegestaan. Deze aantallen geven de geldende rechten weer volgens het voorgaande bestemmingsplan en volgens reeds verleende bouwvergunningen.

In het ontwerp bestemmingsplan zit een mogelijkheid om de bebouwing ten behoeve van een gastinrichting op het Buitencentrum Ruighenrode aan de Vordenseweg 6 te Lochem, in te wisselen voor 14 nieuwe recreatiewoningen.

Verder zit er een wijzigingsbevoegdheid in het plan om op de Vlinderhoeve 50 kampeerverblijven in te wisselen voor 50 recreatiewoningen.

Gemeente Bronckhorst

In de gemeente Bronckhorst biedt het geldende bestemmingsplan volgens opgaaf van de gemeente geen bouwmogelijkheden voor nieuwe recreatiewoningen meer. Wel zijn er plannen in voorbereiding voor 35 recreatieappartementen en 30 recreatiewoningen. Verder bevat het in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen mogelijkheden om bij de sloop van voormalige agrarische bebouwing één of enkele recreatiewoningen te bouwen. Het is niet duidelijk om hoeveel mogelijkheden het hier gaat.

Dat betekent dat er in de gemeente Bronckhorst geen geldende restcapaciteit aanwezig is, maar een restcapaciteit in voorbereiding is van in ieder geval 30 recreatiewoningen.

Gemeente Zutphen

In de geldende bestemmingsplannen is volgens opgaaf van de gemeente geen restcapaciteit aanwezig. De capaciteit van Bungalowpark Bronsbergen is volledig benut. Wel bevat het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied-Oost 2007 een vrijstellingsmogelijkheid om bij de sloop van voormalige agrarische bebouwing (en functiewijziging) recreatieverblijven op te richten in de bestaande bebouwing. Er liggen op dit moment geen VAB-aanvragen.

Gemeente Berkelland

De gemeente Berkelland was niet in staat om de restcapaciteit in beeld te brengen.

Behoefte in Gelderland

In het verleden is door de Gelderse Kamers van Koophandel onderzoek gedaan naar de ruimtelijke knelpunten voor toeristisch recreatieve bedrijven in Gelderland². Daaruit komt onder meer naar voren dat:

- de toeristisch recreatieve bedrijven in Gelderland een duidelijke behoefte aan uitbreiding hebben;
- de uitbreiding vaak ten behoeve van rendementsverbetering, kwaliteitsverbetering en de continuïteit van het bedrijf is;
- uitbreidingen in veel gevallen niet gerealiseerd kunnen worden omdat het geldende bestemmingsplan dat niet toelaat;
- de totale uitbreidingsbehoefte van de respondenten 645 hectare bedroeg;
- van de totale uitbreidingsbehoefte (645 hectare) slechts 285 hectare kan worden gerealiseerd, de resterende 387 hectare komt voor rekening van bedrijven die wel willen, maar niet kunnen/mogen uitbreiden.

Behoefte in Lochem

In de gemeente Lochem is dat "Gelderse" beeld niet anders. In 2002 is in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan "Recreatieterreinen", een enquête³ gehouden naar de uitbreidingswensen onder de Lochemse recreatie-ondernemers⁴. Daaruit kwam in grote lijnen het volgende beeld naar voren.

In de gemeente Lochem komen naast De Wakel en De Witte Berken nog 10 andere recreatieterreinen voor met recreatiewoningen. De meeste daarvan zijn gemengde terreinen met recreatiewoningen en kampeermiddelen. Behalve De Wakel en De Witte Berken is er nog één ander terrein met uitsluitend recreatiewoningen die in gebruik zijn als tweede woning (Buitencentrum Ruighenrode).

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 zijn de uitbreidingswensen van de ondernemers opnieuw geïnventariseerd. De wensen betroffen vooral uitbreiding van het aantal kampeermiddelen en in beperkte mate het aantal recreatiewoningen. Voor het Landgoed Ruighenrode wordt getracht in overleg met de ondernemer het maximum aantal recreatiewoningen vast te leggen. Als motivering voor de gewenste uitbreiding werden de "upgrading" van het terrein en de voorzieningen en de continuïteit van het bedrijf naar voren gebracht.

Daarnaast is in 2003 een verzoek ontvangen van de ondernemers Bakker en Kolk om op De Wakel 13 nieuwe recreatiewoningen te kunnen bouwen en op De Witte Berken 37 nieuwe recreatiewoningen. Bakker en Kolk zijn mede-eigenaren van een aanzienlijk deel van de gronden op de Wakel en de Witte Berken. De aantallen nieuwe recreatiewoningen zijn volgens Bakker en Kolk gebaseerd op het ontwikkelingsplan voor deze parken uit 1989, en op de bebouwingspercentages zoals die in het bestemmingsplan "Buitengebied 1991" waren toegekend op basis van de bestemming "Recreatiecentrum (Rc)". Het uitbreidingsverzoek is een herhaling van eerdere uitbreidingsverzoeken in 1991 (bestemmingsplan Buitengebied 1991) en 1999 (artikel 30 herziening Buitengebied 1991).

Conclusie

² "Grond voor de toekomst", Ruimtelijke knelpunten toeristische recreatieve bedrijven in Gelderland (opgesteld door de Gelderse Kamers van Koophandel, in opdracht van de provincie Gelderland en in samenwerking met het Toeristisch Platform Gelderland, Arnhem april 2004).

³ Notitie uitbreidingsverzoeken recreatieterreinen Lochem, mRO juni 2002.

⁴ De Wakel en de Witte Berken zijn niet in deze enquête meegenomen omdat hun voorgeschiedenis te zeer afwijkt van de overige parken en om die reden besloten is ze in een apart bestemmingsplan te regelen.

In de gemeente Lochem bestaat onder recreatie-ondernemers, net als in de rest van Gelderland, grote behoefte aan uitbreiding van bestaande recreatieterreinen en het aantal kampeermiddelen/recreatiewoningen/voorzieningen op deze bestaande terreinen. Op dit moment is er restcapaciteit in voorbereiding bij de gemeente Lochem (148) en de gemeente Bronckhorst (30).

Voor De Wakel en De Witte Berken ligt een verzoek voor de bouw van 28 nieuwe recreatiewoningen. Die behoefte komt voort uit de wens om de terreinen af te ronden, zoals reeds in het ontwikkelingsplan uit 1989 werd beoogd.

Bij de Lochemse cijfers passen echter wel enige kanttekeningen. Allereerst kan de restcapaciteit op het Buitencentrum Ruighenrode en de Vlinderhoeve alleen worden ingevuld als daarvoor andere bebouwing wordt ingeleverd.

Verder heeft Landgoed Ruighenrode een wezenlijk ander karakter dan 'De Wakel' en 'De Witte Berken'. De huisjes op De Wakel en De Witte Berken spreken dan ook een wezenlijk ander deel van de markt aan dan de huisjes op Ruighenrode.

3.3 Natuur en Landschap

Zowel De Wakel als De Witte Berken zijn gelegen temidden van kwetsbare natuur in het buitengebied van Lochem. Bij uitbreidingen in kwetsbare gebieden met natuur en bos wordt getoetst aan rijks- en provinciale regels. Voor de beoogde uitbreidingen op De Wakel en De Witte Berken betekent dat een toets aan de Flora en Faunawet en aan het Streekplan Gelderland 2005.

3.3.1 Flora- en faunawet

Bij de uitbreidingen op De Wakel en De Witte Berken dient rekening te worden gehouden met de bescherming van dier- en plantensoorten in het kader van de Flora- en faunawet. Voor alle ingrepen die beschermde soorten kunnen schaden of vernietigen, is volgens de Flora- en faunawet namelijk een ontheffing nodig van het ministerie van landbouw, natuurbeheer en visserij. Bij het verlenen van een ontheffing geldt voor bepaalde soorten een uitgebreide toets en voor andere soorten een lichte toets.

De lichte toets geldt voor de beschermde soorten die staan vermeld in Bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (tabel 1 en 2 van het overzicht van soorten). Bij de lichte toets wordt nagegaan of de activiteit niet leidt tot aantasting van de instandhouding van de soort.

In het bestemmingsplan hoeft geen volledige belangenafweging in het kader van de Flora en faunawet plaats te vinden, maar moet wel inzichtelijk worden gemaakt wat er bekend is over het voorkomen van beschermde soorten en moet een inschatting worden gemaakt van de mogelijkheid om voor de beoogde ontwikkelingen een flora en fauna-ontheffing te verkrijgen. Voor het volledige natuuronderzoek wordt verwezen naar de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

Natuuronderzoek

Binnen het beleidskader van het toen geldende Streekplan Gelderland 1996 en Flora en faunawet is in de zomer van 2003 een natuuronderzoek gedaan naar een eventuele uitbreiding van recreatiewoningen op De Wakel en De Witte Berken. Het natuuronderzoek is uitgevoerd door buro Zoon, op basis van het uitbreidingsverzoek van de ondernemers

Bakker en Kolk⁵. Het onderzoeksverslag is als bijlage (bijlage 1) achter dit bestemmingsplan opgenomen⁶. Omdat het onderzoek inmiddels al meer dan 5 jaar oud is, heeft in de zomer van 2009 een actualisatie van het onderzoek plaatsgevonden⁷ (bijlage 2). Vervolgens is in juni en juli 2010 nog eens specifiek naar vleermuizen gekeken⁸ (bijlage 4). Tot slot is in oktober 2011 nog eens naar vleermuizen en steenmarters gekeken⁹ (bijlage 5). De conclusies zijn in voorliggend ontwerpbestemmingsplan verwerkt. De conclusies zijn op hoofdlijnen hetzelfde als het eerste onderzoek uit 2003, en hebben onder meer geleid tot een verschuiving van de bestemmingsgrenzen van 'Bos' en 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' en tot het aanwijzen van gronden waar een beschermingsregeling geldt voor een vleermuizenverblijfplaats.

Herbegrenzing EHS

Op 1 juli 2009 hebben Provinciale Staten van Gelderland de grenzen van de ecologische hoofdstructuur definitief vastgesteld. Doel van de herbegrenzing is om de EHS 'robuuster' te maken. Met robuust wordt bedoeld een netwerk van natuurgebieden waar waardevolle en kwetsbare natuur optimale kansen krijgt om voort te bestaan. Eén van de veranderingen die is doorgevoerd is dat de landnatuur van de EHS is verkleind door de grenzen strakker rond de belangrijkste natuurgebieden te leggen. Hierdoor vallen gebieden die een combinatie zijn van natuur- en andere functies buiten de EHS, omdat zij voor de samenhangende structuur niet noodzakelijk zijn. De bescherming van natuur en landschap in die gebieden wordt overgedragen aan de lokale gemeentes.

Dat is ook bij de Witte Berken gebeurd. De verlaten weide maakt deel uit van het bestaande recreatieterrein de Witte Berken en is voor de samenhangende structuur van de EHS ter plaatse niet noodzakelijk. De grenzen van de EHS zijn hier aangepast. De verlaten weide maakte eerst deel uit van de EHS maar is bij de herbegrenzing buiten de EHS gelegd. Dat betekent dat de verlaten weide geen EHS bescherming meer geniet.

Bevindingen De Wakel

Het gebied de Wakel heeft de status van bestaand bos in de zin van de Boswet. De Wakel is weliswaar niet gelegen in de provinciale ecologische hoofdstructuur maar wel in de onmiddellijke nabijheid van een belangrijke ecologische verbindingszone tussen Stelkampsveld en de landgoederen aan de Baakse beek.

In het Natuuronderzoek 2009 is gesteld dat de situatie is nog erg vergelijkbaar met 2003 (Zoon). Er zijn geen huisjes bijgebouwd en er is geen bos geveld of geplant. De Groene Specht en de Grote Bonte Specht (standvogels) zijn nog steeds vaste broedvogels in het terrein. Voor soorten van moeras, oud bos en schraalland vormt de Wakel een potentieel belangrijke stapsteen tussen populaties rond Hagenbeek en rond Stelkampsveld.

Eén van de conclusies is dat de functie die De Wakel nu als bosje voor de natuur van de regio vervult grotendeels vervalt als het verzoek om uitbreiding met 13 recreatiewoningen wordt gehonoreerd. In dat geval zullen er nauwelijks nog mogelijkheden overblijven voor planten en dieren van bos en heide (o.m. de Groene Specht als vaste broedvogel, die voorkomt op de rode lijst). De verwachting is dat de voorgestelde nieuwe inrichting (en beheer) van het recreatieterrein (open tuinen gescheiden door een heester/boomsingel in plaats van recreatiewoningen in het bos), een grote negatieve invloed

⁵ Zie het uitbreidingsverzoek in de brief van 3 februari 2003 en de toelichting daarop volgens het gespreksverslag van 21 februari 2003.

⁶ "Een natuuronderzoek bij de recreatieterreinen De Witte Berken en De Wakel in de zomer van 2003", Zoon buro voor ecologie, november 2003.

⁷ "Herhaling natuuronderzoek Witte Berken en Wakel, Zoon buro voor ecologie, september 2009.

⁸ Aanvullend natuuronderzoek Recreatieterreinen Wakel en Witte berken (Lochem), Zoon, buro voor ecologie, 10 oktober 2010.

⁹ Beschermde zoogdieren op de Wakel en de Witte Berken, Zoon, buro voor ecologie, 31 oktober 2011.

zullen hebben op het huidige (bos)biotoop (ongeveer 4 hectare bos en 0,5 hectare anders). Daar komt bij dat met name het centrale deel van het recreatieterrein belangrijke florawaarden heeft.

Toevoegen van huisjes heeft de minste effecten in het noorden en oosten. De westrand, het centrum en de zuidrand en dienen niet verder aangetast te worden. Het vochtige centrum heeft de meeste potentie als dit zo groot mogelijk als natuur beheerd wordt. Eén huisje ligt daarvoor teveel in het centrum. Door dit huisje te vervangen door twee huisjes aan het pad, kan er een ruim natuurlijk centrum ontstaan, waarvan de poel deel uitmaakt.

Op die wijze zouden er op De Wakel in totaal nog circa 9 nieuwe recreatiewoningen kunnen worden gebouwd op ruime boskavels, waarbij het centrale terreingedeelte geen recreatieve bestemming meer krijgt maar voor Bos met natuurwaarden wordt bestemd. De nieuwe kavels moeten net als de huidige kavels worden ingericht als "boskavels" en ook wat betreft omvang worden afgestemd op de huidige kavelomvang van ongeveer 1.200 m².

Een globale inventarisatie in het kader van het natuuronderzoek heeft op gronden van de Wakel volgende beschermde soorten opgeleverd:

- Brede Wespenorchis (tabel 1 Flora en Faunawet: geen ontheffing nodig)
- Groene Specht en Grote Bonte Specht (Beschermd standvogel: zorgplicht van toepassing)
- Groene Kikker (Tabel 1 Flora en Faunawet: geen ontheffing nodig)
- Overige broedvogels (zorgplicht van toepassing)

In het bestemmingsplan is geregeld dat het bos op de gronden in stand moet worden gehouden. Slechts een gering aandeel (maximaal 100 m² per kavel van ca. 1.200 m²) mag worden verwijderd, waardoor het boskarakter behouden blijft. Dit betekent dat de invloed op de natuurwaarden en de voorkomende beschermde soorten (bijvoorbeeld Groene Specht) kan worden geminimaliseerd.

Gezien het beperkte voorkomen van beschermde soorten zal naar verwachting een ontheffing voor kapwerkzaamheden kunnen worden verkregen, mits het broedseizoen en de zorgplicht bij de werkzaamheden in acht worden genomen.

Toevoegen dat de Flora en Faunawet is gewijzigd in die zin dat geen ontheffing meer kan worden verleend voor standvogels, maar dat wel een melding van de werkzaamheden en onderbouwing van de maatregelen nodig is. Vervolgens kan LNV toestemming verlenen voor de werkzaamheden en de maatregelen.

Op de Wakel zijn in juni en juli 2010 alleen jagende vleermuizen gevonden en vleermuizen op de vliegroute. Vleermuizen kolonies zijn niet gevonden.

Wel is in oktober 2011 een vleermuizenverblijfplaats op de Wakel aangetroffen. Ter bescherming van deze verblijfplaats is ter plaatse alleen de bouw van een recreatiewoning mogelijk als deze in overeenstemming met het bepaalde in de Flora- en faunawet kan worden gerealiseerd.

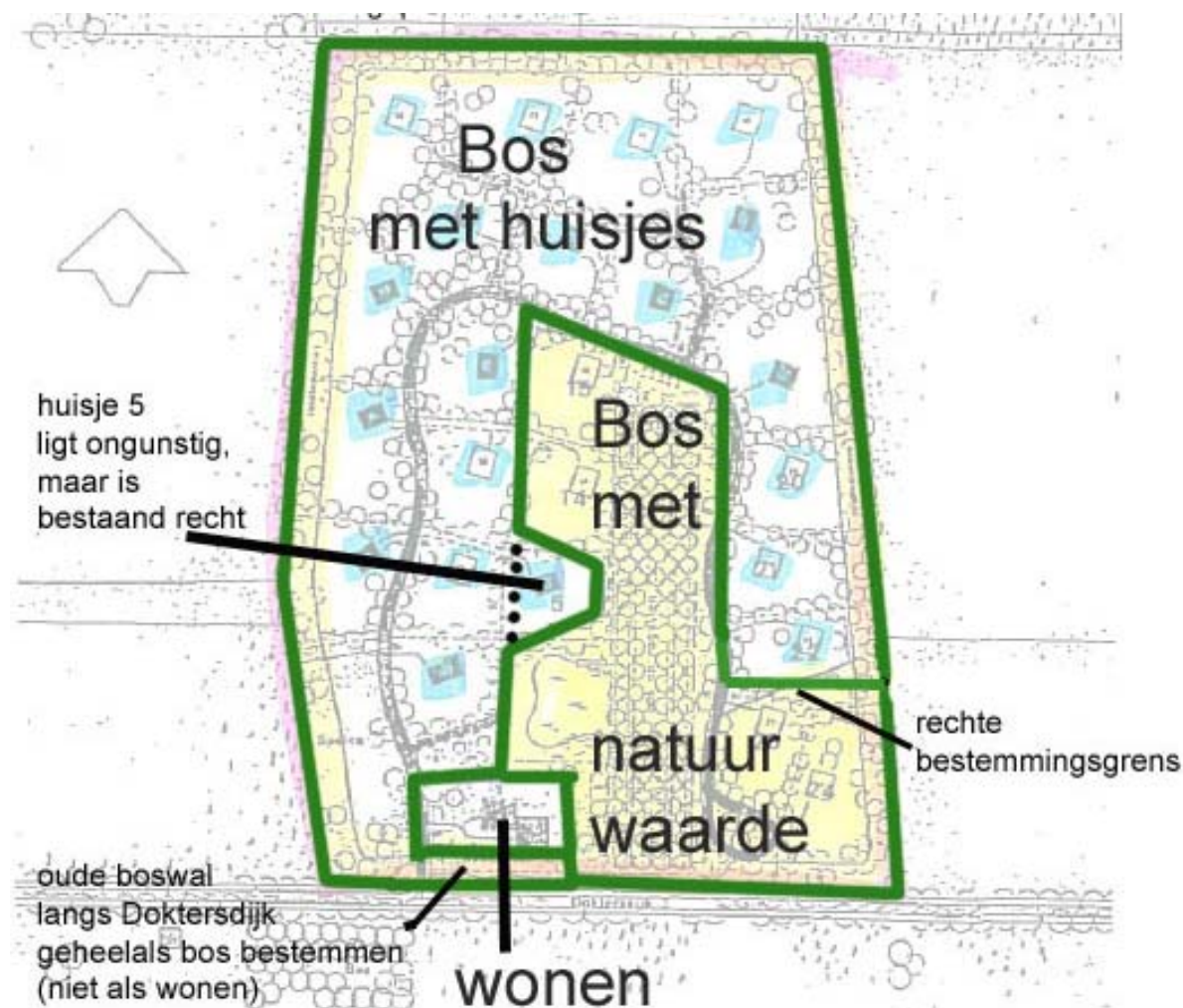
Afweging De Wakel

In de bovenstaande figuur is weergegeven tot welke ontwikkelingsmodel de afweging en het overleg ten aanzien van natuur en landschap en bestaande rechten hebben geleid.

Dit betekent dat in het bestemmingsplan ruimte voor 8 nieuwe huisjes wordt opgenomen, waarbij huisje nr. 5 kan worden gehandhaafd en een 9^{de} met afwijking kan worden toegestaan. Het is niet reëel om te verlangen dat huisje 5 wordt afgebroken.

Ten westen van huisje nr. 5 is ruimte voor inbreiding met twee nieuwe huisjes aan de bestaande ontsluiting met dien verstande dat één niet groter dan 800 m² en de ander

niet groter dan 680 m² kan zijn. In de planregels is voor deze op de verbeelding aangeduide kavels daarom een uitzondering gemaakt van de eis van 1200 m² per kavel.



Ontwikkelingsmodel De Wakel na overleg en afweging

Door het intact houden van het boskarakter van oude en bestaande kavels zal het plangebied gunstiger worden voor vleermuizen. Er ontstaan veel nieuwe open plekken in het bos met een grote toename van randlengte. Bosranden zijn voor vleermuizen namelijk van groot belang (meer voedsel). De vleermuizen vormen geen beperkingen voor het onderhavige plan.

Bevindingen De Witte Berken

Sinds het onderzoek in 2003 is er het een en ander veranderd in het beleid over de Ecologische Hoofdstructuur. Het grootste deel van het plangebied ligt in EHS natuur, de hoogste categorie. Bij de herbegrenzing van de EHS in juli 2009 is de verlaten weide aan de noordrand echter buiten de provinciale EHS gelaten. Daarop is het bestemmingsplan aangepast. De verlaten weide had in het voorontwerp nog de bestemming 'Bos met natuurwaarden'. Doordat de EHS-bescherming voor de verlaten weide bij de herbegrenzing kwam te vervallen, hebben de gronden van de verlaten weide de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' gekregen. In ruil daarvoor hebben de gronden langs de oostrand van de Witte Berken de bestemming 'Bos' gekregen. Op deze wijze kan areaal EHS worden gespaard.

Uit het herhaalde natuuronderzoek 2009 blijkt dat sinds 2003, het zuidelijk deel van de zandgroeve met jonge dennetjes is dicht gelopen. Van zuid naar noord is er een sterke gradiënt aanwezig van vochtig tot droog. De aanwezigheid van veensoorten geeft aan dat het terrein nooit droog valt.

De potentie van het rabattenbos is om deze reden ook zeer hoog. Dit is in potentie het natste deel. De oorzaak van het ontstaan van dit hoogwaardige natuurterrein is afgraving van zand. Dat vindt ook nu nog handmatig plaats, waardoor de insectenfauna zeer rijk en bijzonder is.

In het herhalingsonderzoek komt onder meer naar voren dat de verlaten weide aan de noordrand bij de herbegrenzing van de EHS in juli 2009, buiten de Ecologische hoofdstructuur is gelegd. Om areaal EHS te sparen is de weide daarop aangewezen om huisjes op boskavels te realiseren. In het concept van het bestaande terrein kunnen hier zeker 6 huisjes gerealiseerd worden. Een eventuele inbreiding met recreatiewoningen is alleen nog mogelijk op het zuidoostelijke gedeelte van het terrein, aansluitend op het kruispunt Dwarsdijk-Ploegdijk. Daar liggen de minst waardevolle bosdelen, waar de verstoring nu al het grootste is.

Volgens het natuuronderzoek zullen de drie nieuwe huisjes (37, 38 en 39) die tussen de bestaande geplaatst worden, niet erg veel veranderen aan het karakter van het terrein. De twee huisjes in de zuidrand (40 en 41) zijn een voortzetting van het huidige patroon, met redelijk grote erven. Hierdoor kan daar het boskarakter behouden blijven.

De noordelijke en noordoostelijke bosdelen zijn relatief rustig en waardevol voor flora en fauna. Uitbreiding in die richting is ongewenst. De nieuwe huisjes aan de oostzijde (42 – 65) hebben erven die slechts de helft zo groot zijn van de huidige erven.

De huisjes 66-67 zijn gepland in het rabattenbos, dat een sterke relatie heeft met het veentje ten noorden daarvan. Het is beter deze huisjes niet te bouwen.

Huisjes, mensen en huisdieren maken dit bosgebiedje geheel ongeschikt voor de hagedissen en schuwe bosvogels, waardoor een waardevol kenmerk van de EHS hier zal verdwijnen. De huisjes 68 -71 zijn gepland in het veentje zelf, waar de meeste natuurwaarden liggen. De bouw ervan zou deze waarde geheel vernietigen. Bouw van deze huisjes moet dringend worden afgeraden.

Nieuwe recreatiewoningen zijn eventueel wel denkbaar richting het zuidoostelijke gedeelte van het recreatieterrein, in de nabijheid van het kruispunt Dwarsdijk-Ploegdijk. Daar liggen de minst waardevolle bosdelen, met de grootste verstoring.

Volgens de studie is het mogelijk om met behoud van kwaliteiten, in plaats van 37 nieuwe huisjes op De Witte Berken maximaal 19 nieuwe kavels te realiseren op ruime boskavels.

De noord- en de oostrand van het terrein zouden dan geen recreatieve bestemming meer krijgen maar voor bos worden bestemd.

Een globale inventarisatie in het kader van het natuuronderzoek heeft op gronden van De Witte Berken volgende beschermde soorten opgeleverd:

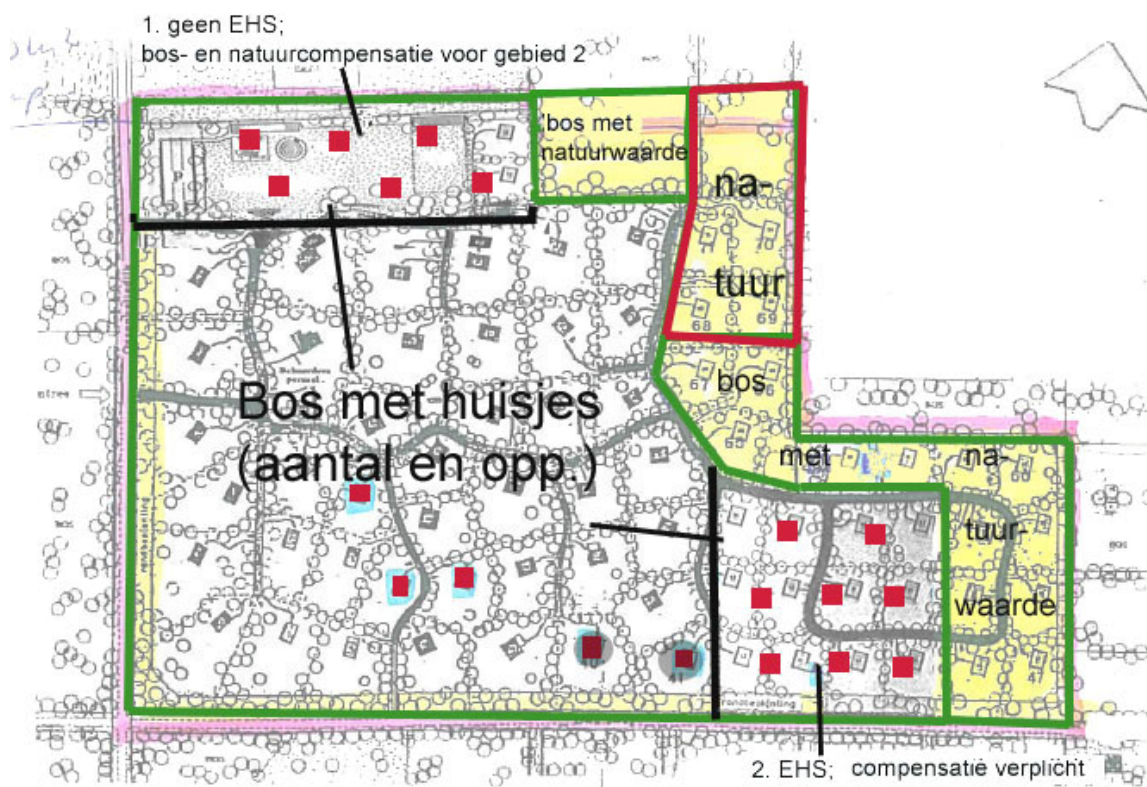
- Brede Wespenorchis (tabel 1 Flora en Faunawet: geen ontheffing nodig)
- Steenmarter (spoor) (tabel 2 Flora en Faunawet: wel ontheffing nodig)
- Zwarte Specht, Groene Specht, Boomklever (Beschermde standvogels: zorgplicht van toepassing)
- Broedvogels (zorgplicht van toepassing)

In juni en juli 2010, en daarna nog eens in oktober 2011, is specifiek naar vleermuizen gekeken op de Witte Berken. Er is een waarschijnlijke zomerverblijfplaats van een *Myotis* soort gevonden op een bestaand kavel. Het maximum aantal dieren dat tegelijkertijd aanwezig was (zwermen) bedroeg 4. Op het gedeelte van de nieuwe kavels zijn geen vleermuizen aangetroffen.

Naar aanleiding van de zienswijzen is in het zoogdierenonderzoek van oktober 2011 bijzondere aandacht uitgegaan naar de steenmarter. Daarvan zijn al bij het onderzoek in 2003 sporen aangetroffen op de Witte Berken. De vervallen gebouwtjes op de verlaten weide vormen een geschikte verblijfplaats voor steenmarters. Dat betekent dat deze gebouwtjes ingevolge de Flora- en faunawet alleen kunnen worden gesloopt buiten de werp- en zoogperiode van de steenmarters (dus niet van januari t/m augustus).

In het bestemmingsplan is geregeld dat het bos op de gronden in stand moet worden gehouden. Slechts een gering aandeel (maximaal 100 m² per kavel) mag worden verwijderd, waardoor het boskarakter behouden blijft. Dit betekent dat de invloed op de natuurwaarden en de voorkomende beschermde soorten kan worden geminimaliseerd. Gezien het beperkte voorkomen van beschermde soorten zal naar verwachting, met in achtneming van het broedseizoen en de zorgplicht, een ontheffing voor kapwerkzaamheden kunnen worden verkregen.

Toevoegen dat de Flora en Faunawet is gewijzigd in die zin dat geen ontheffing meer kan worden verleend voor standvogels, maar dat wel een melding van de werkzaamheden en onderbouwing van de maatregelen nodig is. Vervolgens kan LNV toestemming verlenen voor de werkzaamheden en de maatregelen. Voor steenmarter, en evt. vleermuizen, moet initiatiefnemer ontheffing aanvragen.



Ontwikkelingsmodel De Witte Berken na overleg en afweging
(figuur is aangepast aan het in te passen aantal recreatiewoningen)

Afweging De Witte Berken

Uit herberekening is gebleken dat bij de bovenstaande invulling 19 nieuwe huisjes kunnen worden gerealiseerd wanneer wordt uitgegaan van een omvang van 1200 m² per kavel. Immers moet er ook nog ruimte aan de ontsluiting worden toegewezen. Op het binnenterrein hebben de kavels reeds een dergelijke omvang, langs de randen zijn ze gemiddeld wat groter.

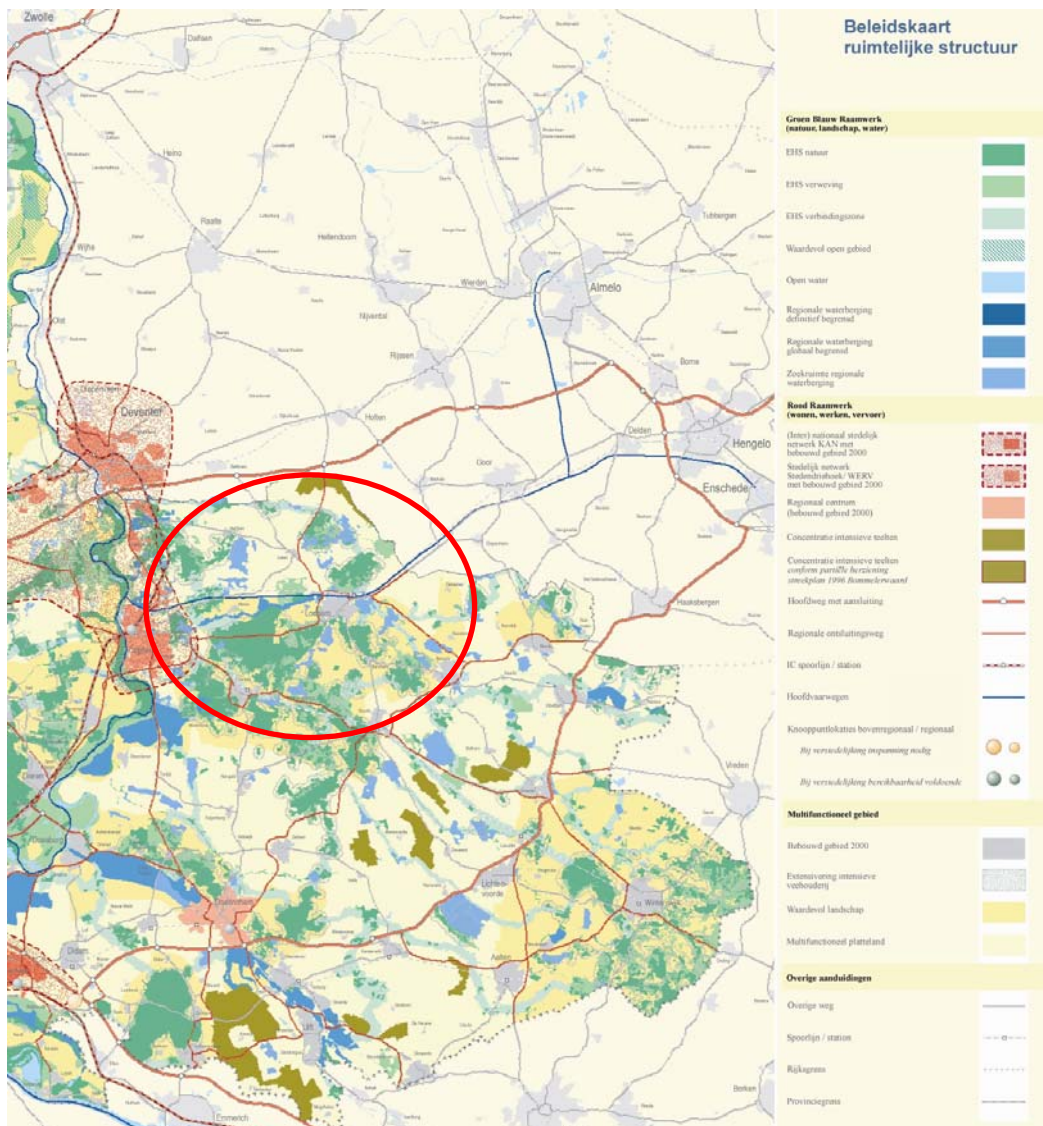
Voor het perceel aan de noordrand (gebiedje 1 in het ontwikkelingsmodel) is een afwijkende regeling opgenomen. Omdat het parkeerterrein wordt behouden en op dit perceel in ieder geval 2820 m² bos moet worden gerealiseerd blijft minder ruimte over voor de boskavels. De voormalige speelweide heeft een omvang van ongeveer 1 hectare en is dus groot genoeg om voor zowel het terrein van De Wakel (1.260 m² herplanten) als voor De Witte Berken (1.560 m²) herplanten in de boscompensatie te kunnen voorzien. Dit gaat dan in combinatie met de bouw van 5 á 6 recreatiewoningen op dit terrein. Hier zal, net als op de inbreidingslocaties, worden uitgegaan van minimaal 800 m² per boskavel en de verplichting om hier aaneengesloten bos in het kader van boscompensatie te realiseren.

Voor de overige kavels (gebiedje 2) geldt wel het minimum van 1200 m² per kavel.

Uit het vleermuizen onderzoek van juni en juli 2010 en oktober 2011 blijkt dat het plan geen verblijfplaatsen van vleermuizen aantast. Het zuidoostelijke bos zal door het aanbrengen van open plekken met huisjes, in betekenis toenemen voor vleermuizen. De noordelijke weide wordt omgevormd naar een bos met open plekken en zal daardoor in betekenis toenemen voor vleermuizen.

Er blijven zeer veel potentiële verblijfplaatsen in bomen (Myotis soorten) en er komen nieuwe potentiële verblijfplaatsen in huisjes (Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger). Vleermuizen vormen geen beperking voor het uitvoeren van het plan.

3.3.2 Streekplan Gelderland 2005



Beleidskaart Ruimtelijke structuur (bron: Streekplan Gelderland)

Beschrijving beleidsaspecten

In het Streekplan Gelderland 'Kansen voor de regio's' uit 2005 zijn de hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar vastgelegd.

In het streekplan worden de volgende doelen voor drie zones gedefinieerd.

Groenblauwe raamwerk

Behoud en ontwikkeling Groenblauwe raamwerk door:

- Bescherming bestaande natuur en waardevolle open gebieden.
- Realisering van ecologische verbindingzones.
- Bescherming en afbakening van waterbergingsgebieden.
- Maatregelen in het kader Ruimte voor de Rivier.

Rood raamwerk

Ontwikkeling Rood raamwerk door:

- Ontwikkeling stedelijke netwerken (aan de rand van Lochem de 'Stedendriehoek') en sterke regionale centrumsteden.
- Zorgen voor voldoende recreatie en (buffer)groen tussen en bij steden
- Realisering landbouwonwikkelingsgebieden (LOG)
- Ontwikkeling intensieve teeltgebieden (ITG)

Multifunctioneel gebied

Ontwikkeling van multifunctioneel gebied door:

- Ontwikkeling door uitvoering van reconstructieplannen.
- Accommoderen van nieuwe economische dragers.
- Accommoderen behoefte aan centrum-dorps landelijk wonen/werken
- Inspelen op regionale structuurkenmerken.
- Gebiedsspecifieke strategie in waardevolle landschappen.

De provinciale ruimtelijke hoofdstructuur in relatie tot het plangebied is weergegeven op de onderstaande uitsnede van de Beleidskaart 'ruimtelijke structuur'.

Natuurbeleid

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

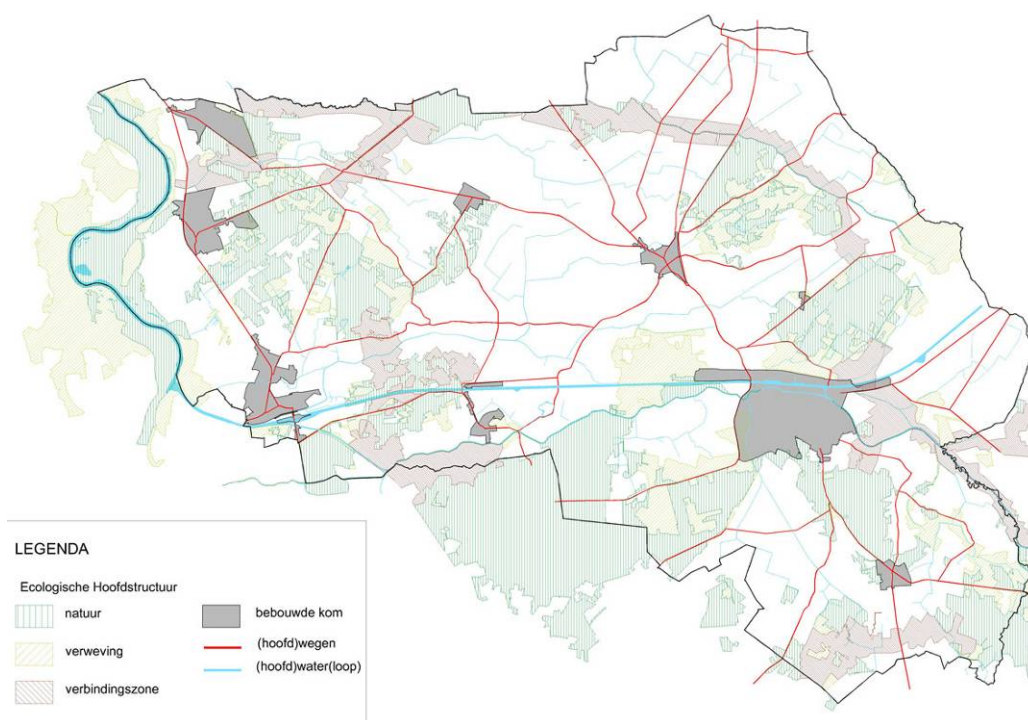
De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de EHS is geregeld in het streekplan. Het hoofddoel voor het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken. Om een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden te creëren en versnippering, vermessing en verdroging te voorkomen moeten bestaande natuurgebieden vergroot worden, nieuwe aangelegd worden en ecologische verbindingzones ontwikkeld en versterkt worden.

Binnen het EHS geldt de 'Nee- tenzij' benadering. Bestemmingswijzing is hier niet mogelijk als wezenlijke kenmerken/waarden in het gebied aangetast worden, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. In de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur' zijn de wezenlijke kenmerken en waarden gespecificeerd en onderscheiden in kernkwaliteiten en omgevingscondities, welke als toetsingskader dienen bij de 'Nee-tenzij' benadering.

In het besluit geeft Gedeputeerde Staten het volgende aan. "Dit nee-tenzij principe laat in de verschillende onderdelen van de EHS ontwikkelingen toe, met name in de EHS-verweving en verbinding. Deze ontwikkelingen moeten echter wel bijdragen aan de realisering van de EHS.

De beleidskaart 'ruimtelijke structuur' geeft drie onderdelen van de EHS weer:

- EHS – Natuur;
- EHS – Verweving;
- EHS – Verbindingzones.

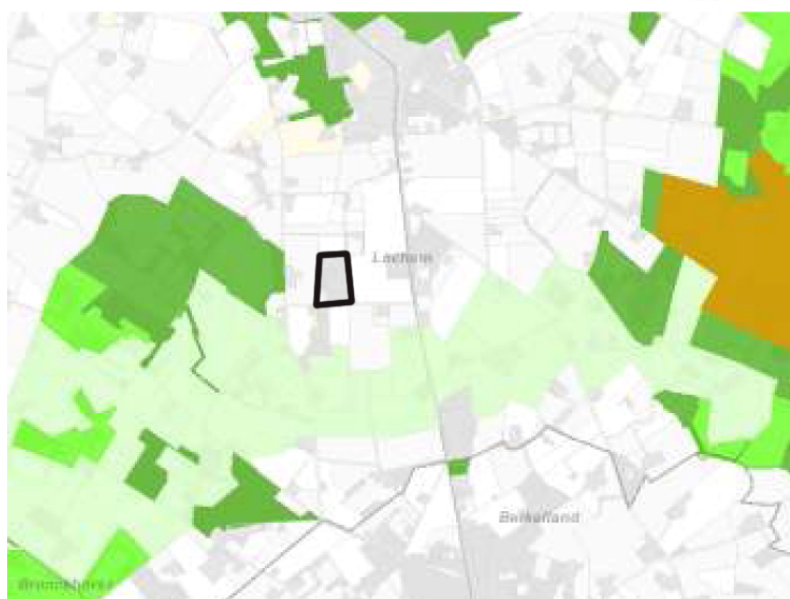


EHS gebieden in Lochem

De EHS-natuur bestaat uit bestaande natuurgebieden en gebieden met natuurontwikkelingsdoelstelling. EHS-verwevingsgebieden omvat landgoederen onder de Natuurschoonwet, landbouwgebieden met natuurgebieden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen. In de EHS-verwevingsgebieden is natuur de belangrijkste functie. Zover de aanwezige natuurwaarden niet worden geschaad, is in dit gebied een duurzame ontwikkeling van grondgebonden land- en tuinbouw toegestaan. Verder kunnen hier ook extensieve recreatie en ruimte voor nieuwe landgoederen met de natuurwaarden worden verweven. Voor de verbinding van de EHS-natuur en EHS-verweving zijn ecologische verbindingzones vastgelegd in het streekplan. Deze bestaan uit een schakeling van natuurelementen (stapstenen) die het multifunctionele gebied doorsnijden. Het gaat om smalle zones met een strategische ligging, waarvan de aanwezige waarden beschermd en versterkt (zoekzones) moeten worden. Er zijn verbindingzones met nationaal en provinciaal belang (b.v. de verbindingzone Veluwe – Duitsland door de Achterhoek).

Herbegrenzing provinciale EHS (Partiële herziening van Streekplan 2005, PS 1 juli 2009): In de bijgaande figuur zijn de EHS gebieden in Lochem aangegeven. Daarbij zij er met nadruk op gewezen dat de provinciale EHS per 1 juli 2009 is herbegrensd. Daarbij is de 'verlaten weide' op de Witte Berken niet langer in de EHS opgenomen.

EHS Wakel



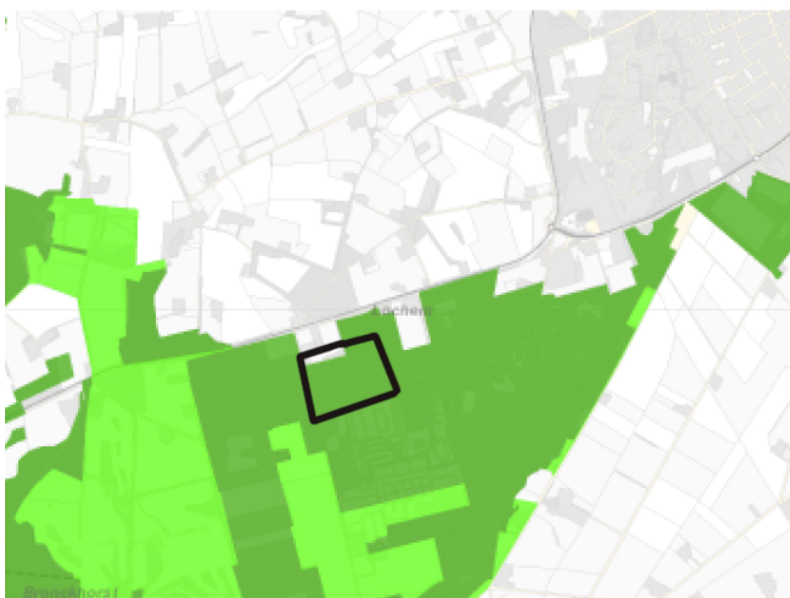
Legenda

- Habitatrichtlijngebieden
- EHS Vastgesteld door PS juli 2009
- Natuur
- Verweven
- Ecologische verbingszone

Wakel

Ligging De Wakel ten opzichte van de EHS

witte berken EHS



Legenda

- Habitatrichtlijngebieden
- EHS Vastgesteld door PS juli 2009
- Natuur
- Verweven
- Ecologische verbingszone

Ligging De Witte Berken ten opzichte van de EHS

Natuur buiten de EHS

Voor natuur buiten de EHS vraagt de provincie in het streekplan de gemeenten hiervoor regelingen in de bestemmingsplannen op te nemen. In Gelderland wordt een bijzondere verantwoording voor weidevogel- en ganzengebieden van provinciaal belang buiten de EHS genomen.

Richtlijn Natuur- en boscompensatie

Volgens het **Streekplan Gelderland 2005** is de aantasting van oppervlakte en kwaliteit van natuur en bos niet acceptabel (dus ook niet als dat geen significante effecten heeft). Alleen als er sprake is van een aan de specifieke locatie gebonden ontwikkeling waarvoor geen alternatieve locaties aanwezig zijn, kan natuur of bos plaats maken voor ander ruimte gebruik. In dat geval dient de compensatie van bos en natuur plaats te vinden binnen de gemeente of een aangrenzende gemeente en is 120, 130 of 140% van het onttrokken perceel groot, afhankelijk van de vervangingswaarde. Gelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan (met natuur en bosverlies) moet ook de compensatie geregeld zijn in een bestemmingsplan en privaatrechtelijke overeenkomsten.

Wanneer fysieke compensatie redelijkerwijs niet of maar gedeeltelijk mogelijk is en/of wanneer fysieke compensatie leidt tot onaanvaardbare procedurele vertraging, kan gedeeltelijk of gehele financiële compensatie plaatsvinden.

De compensatie dient door gemeenten te worden vastgelegd in de bestemming en in een privaatrechtelijke overeenkomst.

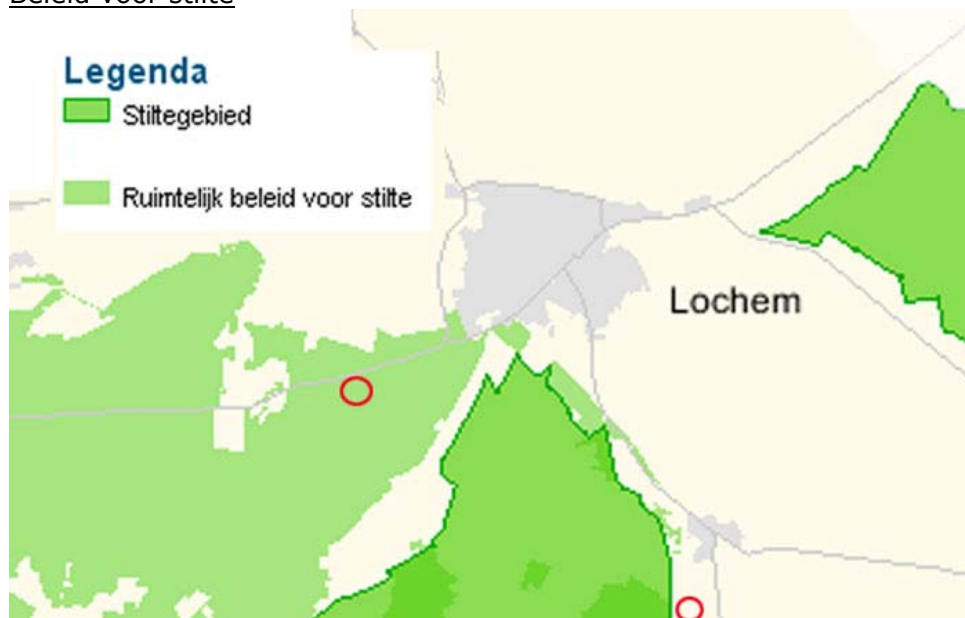
Verder worden in het Streekplan nog de volgende voorwaarden vanwege de EHS gesteld:

- geen netto waardenverlies (areaal, kwaliteit, samenhang).
- Compensatie aansluitend of nabij het gebied, mits een duurzame situatie ontstaat of, indien niet mogelijk: realisering van kwalitatief gelijkwaardige waarden of fysieke compensatie verder weg van het aangetaste gebied.

Bij de hiervoor beschreven compensatie (in het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening) dient tegelijkertijd te worden voldaan aan de eventuele herplantplicht volgens de Boswet en aan het beleid voor de EHS.

Compensatie dient plaats te vinden volgens de Richtlijn Compensatie Natuur en Bos (van 2 juli 1998).

Beleid voor stilte



Stiltebeleidsgebieden (bron: Streekplan 2005)

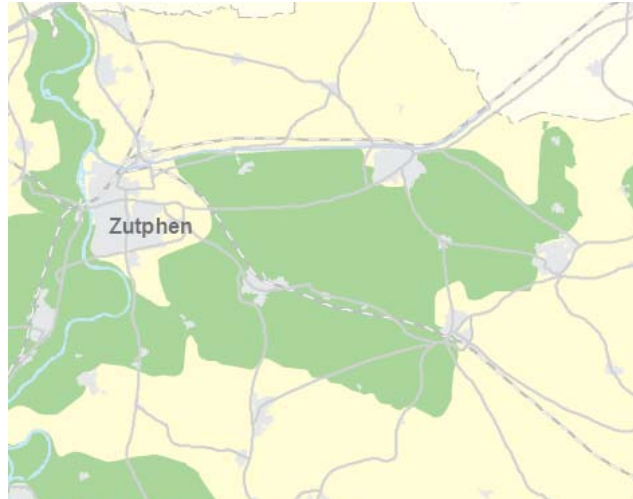
Omdat de behoefte aan rust en stilte voor mens en dieren toeneemt, heeft de provincie er in het streekplan voor gekozen om het beleid voor de stilte aan het natuurbeleid te koppelen. De 8 bestaande gebieden worden gehandhaafd en 5 nieuwe gebieden (onderdelen van het EHS) toegevoegd. Het geluidsniveau in deze gebieden mag niet toenemen

– bij voorkeur afnemen. Gebiedseigen activiteiten ondervinden hiervan geen belemmering. Uit de figuur kan worden opgemaakt dat De Witte Berken in een gebied met ruimtelijk beleid voor stilte. De Wakel is juist buiten het verplichte stiltegebied Wildenborch/Bosket gelegen. In stiltegebieden geldt een streefwaarde voor geluid van 40 dB(A). Er is geen juridisch hardere grenswaarde gebruikt vanwege de praktische uitvoerbaarheid en de handhaafbaarheid. Bij ruimtelijke initiatieven in deze gebieden zal de provincie deze voor wat betreft het aspect stilte beoordelen volgens het principe van stand still – step forward. Dat wil zeggen dat het geluidsniveau niet mag toenemen en bij voorkeur dient af te nemen. De Witte Berken is gelegen in het toegevoegde beleidsgebied voor stilte.

Beleid voor landschap

Afbreuk aan visueel-ruimtelijke kenmerken en landschapsstructuren die de basis vormen voor de regionale identiteit moet worden voorkomen. Daarom heeft de provincie in het streekplan doelen opgesteld om de rijkdom van de Gelderse landschappen te beschermen en te ontwikkelen:

De provincie streeft naar een ontwikkeling met kwaliteit, ruimtelijke ingrepen eisen een afstemming met de kenmerken van de omgeving.



Waardevol landschap Graafschap; de begrenzing van het Nationaal Landschap stemt nagenoeg overeen (bron: Streekplan Gelderland).

li-

Waardevolle landschappen

Waardevolle landschappen hebben unieke kenmerken, waarden en teiten. Het doel is deze te behouden en kernkwaliteiten te versterken – voor ingrepen geldt hier de 'ja –mits' regeling.

Delen van het Lochemse buitengebied vallen binnen het Nationaal Landschap 'Graafschap' en het Provinciaal Waardevol Landschap (WL) 'Graafschap'. Bij de begrenzing van het Nationaal Landschap Graafschap heeft de provincie ervoor gezorgd dat dit nagenoeg overeenstemt met het waardevol landschap Graafschap. De volgende kernkwaliteiten worden voor de 'Graafschap' gedefinieerd:

- 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, microreliëf.

Buiten de waardevolle landschappen is er veel ruimte voor vernieuwing van het landschap met zorgvuldige inbedding van lokale en regionale kwaliteiten op het vlak van beleving, aardkunde en cultureel erfgoed. Buiten het waardevolle landschap is nog wel een categorie landschapseenheden die volgens de provincie bijzondere verantwoordelijkheid van de gemeenten verdienen. Voor de gemeente Lochem zijn dit karakteristieke open essen. Hiervoor wordt 'handhaving van het open karakter' aanbevolen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Waardevol landschap de Graafschap: De Wakel en De Witte Berken

Beide parken liggen binnen het Waardevolle landschap Graafschap. De Wakel is gelegen in multifunctioneel gebied.

De Witte Berken is volgens het Streekplan 2005 bovendien gelegen in het groen-blauwe Raamwerk, binnen de begrensde EHS en in een Stiltebeleidsgebied. Dit betekent dat voor de uitbreiding van De Witte Berken een zwaardere afweging voor natuur en landschap moet worden gemaakt dan voor De Wakel.

Uitgangspunt is dat de kernkwaliteiten van dit landschap worden behouden en versterkt. Dit komt tot uitdrukking in de ja-mits benadering voor ruimtelijke ingrepen. Grootschalige ontwikkelingen passen hier niet in, wel beheerste vormen van ruimtelijke ontwikkeling. De kernkwaliteiten voor de Graafschap zijn de volgende:

1. Talrijke landgoederen als samenhangende ruimtelijke eenheden bestaande uit een statig huis, (oprij)lanen, historische tuin, bos, landerijen
2. Oost-west stromende gekanaliseerde beken in halfgesloten landschap
3. Halfgesloten landschap met mozaïek van bossen, weilanden en grote boerderijen; parkachtige uitstraling
4. Vrij scherpe overgangen tussen kernen en buitengebied
5. Samenhangende eenheid van hooggelegen beboste en besloten stuwwalkern
6. van Lochemerberg met karakteristieke krans van open essen
7. Karakteristieke, ook cultuurhistorisch waardevolle open essen en esdorpen
8. Gelselaar en Geesteren, microreliëf
9. Grote mate van kleinschaligheid;
10. Het groene karakter (o.a. door de buitenplaatsen);
11. kenmerkend waterhuishoudingssysteem en -patroon

Relevant voor de beoordeling van ontwikkeling van de Wakel en de Witte Berken zijn de vooral de punten 3, 9 en 10.

Multifunctioneel gebied/Kleinschalig Kampenlandschap: De Wakel

Het terrein De Wakel ligt in het multifunctioneel gebied en het waardevolle landschap Graafschap. Het beleid ten aanzien van intensieve verblijfsrecreatie in het multifunctionele gebied is als volgt:

"Als uitgangspunt voor het multifunctioneel gebied geldt dat initiatieven voor intensieve vormen van recreatie en toerisme in beginsel mogelijk zijn. Het is daarbij van belang dat gemeenten de verkeersafwikkeling en de mate van (boven)lokale uitstraling op mens en milieu in ogenschouw nemen. Voorkomen moet worden dat nieuwe initiatieven onoverkomelijke belemmeringen opwerpen voor de huidige bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de directe omgeving. Daarnaast dient de relatie te worden gelegd met de omgevingskenmerken en de bijdrage aan het regionaal toeristisch-recreatieve product." Voor de waardevolle landschappen wordt het "ja, mits"-beginsel gehanteerd. Het al dan niet toestaan is naar de aard en schaal en verschijningsvorm van initiatieven in deze gebieden nadrukkelijk afhankelijk van de effecten op de kernkwaliteiten en gebiedskenmerken.

In de nabijheid van De Wakel liggen 4 functionerende agrarische bedrijven. Door een beperkte uitbreiding met recreatiewoningen op De Wakel worden deze bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Iets vergelijkbaars geldt voor de verkeersafwikkeling: de toename met 9 recreatiewoningen heeft geen merkbaar effect voor de omliggende functies. Gebruik zal worden gemaakt van de bestaande infrastructuur en het aantal verkeersbewegingen zal in lichte mate toenemen in weekeinden en vakantieperioden.

Dit zal geen gevolgen hebben voor de kernkwaliteiten van het landschap.

Volgens de **Visie Buitengebied Lochem** van de gemeente Lochem maakt het landschap rond de Wakel deel uit van het "kleinschalig kampenlandschap, met essen, houtwallen, bosjes en lanen/paden" dat gelegen is langs de beekdalen en rondom de grotere bosgebieden en landgoederen. Het kleinschalige kampenlandschap is typerend voor het landschap van de Graafschap, zeer aantrekkelijk in landschappelijk en recreatief opzicht en van belang voor veel diersoorten (struweelvogels, amfibieën en zoogdieren).

Het initiatief bij De Wakel bestaat uit het intensiveren van het ruimtegebruik binnen het bestaande terrein (inbreiding) waarbij het boskarakter nadrukkelijk behouden blijft. Het betreft ruime boskavels, waarbij tevens het te verwijderen bos wordt gecompenseerd.

Er is geen sprake van een nieuw recreatieterrein of terreinuitbreiding. Gelet op het feit dat het multifunctionele gebied/waardevol landschap minder gevoelig is dan het groenblauwe raamwerk, er bij De Wakel geen terreinuitbreiding plaatsvindt maar slechts inbreiding van recreatiewoningen op het bestaande terrein, en de natuurwaarden worden gecompenseerd, is de ontwikkeling van De Wakel in overeenstemming met het provinciale beleid.

Bos- en landgoederenlandschap: de Witte Berken:

De Witte Berken is volgens de Visie Buitengebied Lochem gesitueerd in het **Bos- en landgoederenlandschap**'. Het beleid voor dit landschapstype is gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het bos- en landgoederenlandschap met de volgende kernkwaliteiten: parkachtige historische tuinen, oude boerderijen en landerijen, bos en houtwallen, afwisseling bos met kleinschalig landschap, boomgroepen en solitaire bomen in weides, lanen met dubbele bomenrijen.

Het initiatief bij de Witte Berken bestaat uit het intensiveren van het ruimtegebruik binnen het bestaande terrein (inbreiding) waarbij het boskarakter nadrukkelijk behouden blijft. Het betreft ruime boskavels, waarbij tevens het te verwijderen bos wordt gecompenseerd.

Wat betreft de verkeersafwikkeling heeft de toename met 19 recreatiewoningen geen merkbaar effect voor de omliggende functies. Gebruik zal worden gemaakt van de bestaande infrastructuur en het aantal verkeersbewegingen zal in lichte mate toenemen in weekeinden en vakantieperioden. Dit zal geen gevolgen hebben voor de kernkwaliteiten van het landschap.

Er is geen sprake van een nieuw recreatieterrein of terreinuitbreiding. Gelet op het feit dat er bij de Witte Berken geen terreinuitbreiding plaatsvindt maar slechts inbreiding van recreatiewoningen op het bestaande terrein, en de natuurwaarden worden gecompenseerd, is de ontwikkeling van de Witte Berken in overeenstemming met het provinciale beleid.

Conclusie: Ja, mits-toets:

De plannen voor de Wakel en de Witte Berken gaan uit van in stand houding van bestaand bos. Binnen de bospercelen zullen in zeer lage dichtheid recreatiewoningen worden opgericht zodat het boskarakter niet wordt aangetast. Zoals op de luchtfoto's in paragraaf 4.1 zichtbaar is worden het groene karakter en het mozaïek van bossen en open gebied niet gewijzigd.

In die zin wordt aan de kernkwaliteiten van het landschap geen afbreuk gedaan.

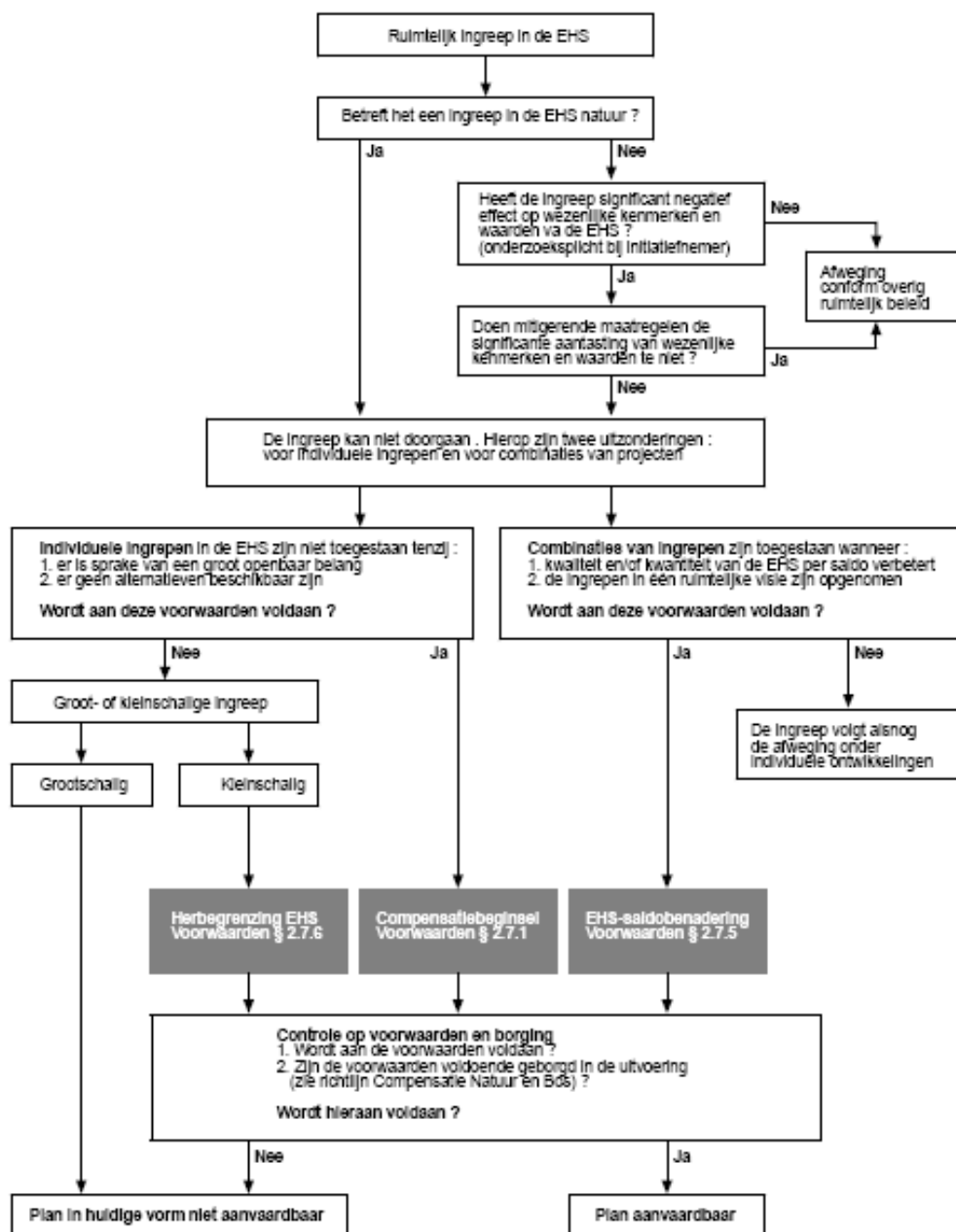
Groen- blauwe raamwerk/Ecologische Hoofdstructuur: Nee-tenzij toets De Witte Berken
De Nee-tenzij-toets is van toepassing op ontwikkelingen die in de Ecologische hoofdstructuur (EHS) zijn geprojecteerd. Recreatieterrein De Wakel ligt niet in de EHS, daarvoor hoeft de toets niet te worden uitgevoerd. Wel is, bij ingrepen in het bosgebied, de Boswet van toepassing.

Een grootste deel van het terrein De Witte Berken is gelegen binnen de EHS-natuur, hier wordt de mogelijkheid voor uitbreiding van het aantal woningen geboden hetgeen vraag om een extra toets. Immers, voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen binnen de EHS geeft het streekplan het volgende aan:

*“Binnen de Ecologische Hoofdstructuur geldt de “**nee, tenzij**”-benadering. Dit houdt in dat bestemmingsplanwijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied significant worden aangetast, moet het bevoegd gezag erop toezien dat hiernaar door de initiatiefnemer onderzoek wordt verricht. Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken zal de provincie de te behouden wezenlijke kenmerken en waarden per gebied specificeren.”*

De ‘nee, tenzij toets’ zal dan ook moeten uitwijzen dat geen sprake is van een significant aantasting van de kernkwaliteiten van de EHS.

In bijgaand schema is de ‘**nee, tenzij**’ benadering schematisch weergegeven.



"beoordelingsschema initiatieven in de EHS"

Criteria

De beoordeling van de ontwikkelingen binnen de Ecologische Hoofdstructuur geschiedt in stappen. Bij de beoordeling of er mogelijk sprake is van strijdigheid met de uitgangspunten van de EHS (nee, tenzij) benadering zal toetsing aan de kernkwaliteiten en omgevingscondities, zoals hierboven genoemd, aan de orde zijn.

Indien de ingreep als wel significant moet worden aangemerkt, kan de ingreep slechts doorgang vinden wanneer wordt aangetoond dat er geen alternatieven zijn, er sprake is van groot openbaar belang, en de mitigatie- en compensatiemaatregelen in beeld zijn gebracht.

Gedeputeerde Staten beschouwen een ruimtelijke ingreep waarvoor een bestemmingsplan moet worden aangepast als een significante aantasting van kernkwaliteiten en omgevingscondities wanneer deze kan leiden tot de volgende effecten:

1. *Een vermindering van areaal en kwaliteit van bestaande natuur-, bos- en landschapselementen en gebieden die aangewezen zijn voor nieuwe natuur en agrarische natuur.*
2. *Een vermindering van de uitwisselingsmogelijkheden voor planten en dieren in verbindingzones en tussen de verschillende leefgebieden in de overige delen van de EHS.*
3. *Een vermindering van de kwaliteit van het leefgebied van alle soorten waarvoor conform de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing vereist is en als zodanig worden genoemd in de AmvB Vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora en Faunawet.*
4. *Een vermindering van het areaal van de grote natuurlijke eenheden (aaneengeslotenheid).*
5. *Een belemmering voor het verloop van natuurlijke processen in de grote eenheden.*
6. *Een verstoring van de natuurlijke morfologie, waterkwaliteit, watervoering en verbondenheid met het landschap van HEN-wateren.*
7. *Een verandering van de grond- en oppervlaktewater-omstandigheden (kwaliteit en kwantiteit) die de voor de natuurdoeltypen gewenste grond- en oppervlaktewater situatie (verder) aantast.*
8. *Een verhoging van de niet gebiedseigen geluidsbelasting in stiltebeleidsgebieden en stiltegebieden (in geval de norm van 40 decibel wordt overschreden).*

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

De 'nee, tenzij' toets wordt per individuele situatie uitgevoerd. Bezien wordt waar sprake is van een vergroting c.q. de ruimtelijke ingreep en wat het effect is op de kernkwaliteit van de EHS in voorkomende situaties.

Ook diverse gebiedskenmerken zijn als kernkwaliteit beoordeeld, welke gelden voor een groter gebied. Hierbij is het schaalniveau van de ingreep tevens onderdeel van de beoordeling of er sprake is van een significant effect.

Om het effect te kunnen aangeven zijn eerst de kernkwaliteiten van het relevante deelgebied beschreven in de volgende paragraaf.

Kernkwaliteiten in Oost-Gelderland

In haar streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten en Omgevingscondities van de Gelderse Ecologische Hoofdstructuur' heeft de provincie Gelderland de kernkwaliteiten voor verschillende regio's beschreven. Voor dit bestemmingsplan is de regio Oost-Gelderland relevant.

1. De beken met hun landschappelijke, ecologische en hydrologische samenhang met hun omgeving. In het bijzonder: Lindense laak en Heksenlaak in de Graafschap, de Winterswijkse beken en de beken op de rand van het Oost-Nederlandsplateau.
2. De samenhang en verbindingen tussen de grote Oost-Gelderse natuurkernen via kleinere rivieren en beken en de daaraan gekoppelde ecologische verbindingzones: Dortherbeek, Buursebeek, Berkel, Groenlose Slinge, Veengoot, Baakse beek, Boven Slinge/-Bielheimerbeek en Oude IJssel.
3. De verbinding tussen de restanten van (natte) heideterreinen, heischrale terreinen en blauwgraslanden binnen de Graafschap (met bijvoorbeeld Groote veld, Beekvliet) en Winterswijk (met bijvoorbeeld Wooldse veen en Korenburgerveen) door het middegebied van de Achterhoek (met Lievelderveld, Koolmansdijken, Nijkampsheide, Konijnendijken).
4. Het vanuit ecologisch opzicht samenhangend geheel van landgoederen, natuurgebieden, bossen, beken en landschapselementen in het kleinschalige agrarisch cultuurlandschap waarvan soorten als de das, amfibieën en vleermuizen afhankelijk zijn.

De 'nee, tenzij' toets voor de Witte Berken

In eerste instantie dient in beeld te komen of sprake is van significante effecten op de waarden van de EHS.

In het volgende zijn de gevolgen van de ontwikkeling op De Witte Berken voor de verschillende kernkwaliteiten en omgevingscondities beoordeeld.

1. Areaal en kwaliteit van bestaande natuur-, bos- en landschapselementen
Zoals reeds eerder opgemerkt is, wordt op het terrein in het bestaande bos ingebreed op grote bosachtige kavels. Alleen het hoognodige bos zal wijken (maximaal 8% per kavel) voor de aanleg van recreatiewoning, terras en ontsluiting. Het gebruik van de terreinen is zeer extensief, hier komt men vooral in weekenden, vakantieperioden en er zijn geen speelvoorzieningen die tot onrust op het terrein leiden. De meest waardevolle delen van het terrein zijn voorzien van de bos- of de natuurbestemming en zullen hun waarde ook in de toekomst behouden.
2. Uitwisselingsmogelijkheden voor planten en dieren
De ontwikkeling van de Witte Berken moet worden beoordeeld op haar gevolgen voor de samenhang tussen het Groote Veld en het Berkeldal. Omdat het boskarakter op de percelen en aan de randen van het terrein in tact blijft zal de relatie met omliggende bos- en natuurterreinen eveneens in stand blijven.
Langs de noordrand van het terrein zal, in het kader van boscompensatie, bovendien een nieuwe bosrand worden gecreëerd waardoor de uitwisselingsmogelijkheden worden vergroot.
3. De kwaliteit van het leefgebied van beschermde soorten
De meest waardevolle delen van het terrein, waar beschermde soorten voorkomen, zijn buiten de recreatieve bestemming gehouden. Daarnaast geldt dat in het overgrote deel van het bosgebied intact blijft, voor algemene soorten hoeft de ingreep daarom geen gevolgen te hebben.
4. Areaal van de grote natuurlijke eenheden (aaneengeslotenheid)
Zoals reeds onder 1 en 2 vermeld gaat de ontwikkeling niet ten koste van de aaneengeslotenheid van de bossen en natuurgebieden van het Groote Veld en omgeving. Het boskarakter wordt bestendig en plaatselijk versterkt.
5. Het verloop van natuurlijke processen in de grote eenheden
De planlocatie is gelegen aan de rand van het de grote eenheid Groote Veld, de kerngebieden zijn gelegen op enige afstand van de Ossenbeltsdijk. Bovendien zijn er

reeds diverse andere recreatieparken in dit gebied aanwezig. De inbreiding met enkele recreatiewoningen op deze locatie zal derhalve geen invloed hebben op het functioneren van het Groote Veld.

6. Natuurlijke morfologie, waterkwaliteit, watervoering en verbondenheid met het landschap van HEN-wateren
Bij de bouw van de recreatiewoningen zal de bestaande morfologie (reliëf e.d.) in stand worden gehouden. het terrein is vrij hooggelegen in zandig terrein. Dit is geschikt terrein voor de bouw van de recreatiewoningen. In het plangebied zijn enkele gevoelige terreintjes aanwezig zoals poelen en rabattenbos. Ook grenzen er bos- en natuurterreinen van het Groote Veld aan het terrein De Witte Berken. Deze gebieden zijn gevoelig voor verdroging. De in voorliggend plan voorgestelde ontwikkeling zal echter nauwelijks invloed uitoefenen op het grondwater of verdere verdroging veroorzaken. Ten behoeve van de realisering zal geen ontwatering plaatsvinden. In het plan zal regenwater (dakwater) geïnfiltreerd worden op de eigen percelen. Hemelwater dat in het openbare gebied valt zal binnen de lagere delen worden opgevangen.
7. Grond- en oppervlaktewater-omstandigheden in relatie tot de natuurdoeltypen
Zie onder 6
8. Stiltegebied
De Witte Berken is gelegen in een toegevoegd gebied met ruimtelijk beleid voor stilte. Dit houdt in dat het geluidsniveau in beginsel niet mag toenemen. Het recreatieve verblijf heeft nauwelijks gevolgen voor de geluidsbelasting. De geringe toename van verkeersbewegingen als gevolg van de enkele nieuwe recreatiewoningen wordt dan als niet significant beschouwd.

Kernkwaliteiten Oost-Gelderland

1. De ontwikkeling van de Witte Berken moet worden beoordeeld op haar gevolgen voor de samenhang tussen het Groote Veld en het Berkeldal. Zoals reeds eerder opgemerkt is, wordt op het terrein in het bestaande bos ingebreed op grote bosachtige kavels. Alleen het hoognodige bos zal wijken (maximaal 8% per kavel) voor de aanleg van recreatiewoning en terras. Dit betekent dat het boskarakter en de relatie met omliggende bos- en natuurterrein in stand blijft. Los daarvan blijkt uit het natuuronderzoek dat de beoogde inrichtingsplannen geen significante effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS hebben.
2. De planlocaties zijn niet gelegen in de nabijheid van de genoemde beken en de plannen hebben geen gevolgen voor de kwaliteit en/of samenhang met de beken van Oost-Gelderland.
3. Binnen de locatie De Witte Berken is een klein heischraal terreintje gelegen. Aan dit terrein is de bestemming 'Natuur' toegekend en deze blijft daarmee in stand.
4. Behoud van samenhang tussen het geheel van natuurgebieden en bossen van het Groote Veld dient als randvoorwaarde voor de ontwikkelingen op de locatie Witte Berken.
De landschappelijke kernkwaliteit van het Groote Veld maakt deel uit van het "Half-gesloten landschap met mozaïek van bossen, weilanden en grote boerderijen, met een parkachtige uitstraling". In dit landschap komen grootschalige gesloten of open gebieden volgens de streekplanuitwerking niet voor. Het meest gesloten landschap

komt voor op de hogere zanderige bebossingen zoals het Groote Veld. Het meest open landschap bestaat uit de ontgonnen broeken die nu veelal als grasland in gebruik zijn, zoals de gronden in het gebied van de Wildenborgsche en Barchemse Veengoten. Het contrast tussen de relatief open broekgebieden en de relatief gesloten hogere bebossing is een kwaliteit die mede het halfgesloten karakter van het gehele gebied bepaalt.

Met het plan van uitbreiding van het aantal recreatiewoningen binnen de locatie Witte Berken zal de hoeveelheid bos beperkt worden aangetast. Binnen de percelen, ca. 1.200 m² per perceel, wordt zeker 90% bos behouden en daarmee zal het boskarakter van het terrein voorop blijven staan. Het beheer van het bosperceel zal voldoen aan de voorwaarden die worden gesteld aan geïntegreerd bosbeheer, er zullen geen tuinplanten en exoten mogen worden aangeplant. Er mogen geen afrasteringen en hekwerken worden aangebracht omdat die de ecologische samenhang in het gebied zouden kunnen verstoren.

Tevens van belang is dat de Witte Berken niet is gelegen nabij de kern van de grote natuurlijke eenheid Groote Veld, dit bevindt zich meer zuidwestelijk van de gemeente Lochem. De Witte Berken wordt omringd door enkele andere grootschalige recreatiecomplexen, zoals het Landgoed Ruighenrode en het Buitencentrum Ruighenrode.

Conclusies:

Uitbreidingen zijn binnen de EHS dus niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Met dit bestemmingsplan is sprake van een inbreiding binnen de recreatieve bestemming. In dit bestemmingsplan kan worden gesproken van een ondergeschikte inbreiding op een bestaande recreatiewoningenpark.

Volgens de nota hebben alleen omvangrijke uitbreidingen van permanente verblijfsrecreatie (waaronder bungalowparken) significante gevolgen. Uit bovenstaande beschrijving kan worden geconcludeerd dat de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling beperkt kunnen worden genoemd.

Voorgaande beoordeling kan worden afgeleid dat binnen de EHS geen bestemmingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan die, op grond van hun uitbreidingsmogelijkheden, significante gevolgen hebben voor de instandhouding van de EHS en haar kernkwaliteiten en omgevingscondities.

Hiermee past de ontwikkeling van De Witte Berken binnen het provinciale beleid.

Deze conclusies worden ondersteund met de bevindingen in het **Natuuronderzoek 2009 en het Aanvullende Natuuronderzoek 2010, beiden van bureau Zoon**. In deze studie is gemotiveerd dat bij een uitbreiding met maximaal 19 recreatiewoningen, waarbij het bos zoveel mogelijk wordt gespaard, geen significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het Groote Veld plaatsvindt. Door mitigerende maatregelen in de vorm van het terugbrengen van het aantal gevraagde recreatiewoningen (van 39 naar 19) en het areaal voor het recreatiewoningenpark, zijn de effecten op de kernkwaliteiten van het Groote Veld zo gering dat ze niet als significant kunnen worden aangemerkt. Ook het boslandschap blijft behouden door een zeer beperkt aantal nieuwe recreatiewoningen te plaatsen in minder waardevolle delen van het bos, op ruime kavels met een boskarakter.

Natuur- en boscompensatie: De Wakel en De Witte Berken

De richtlijn voor bos- en natuurcompensatie van de provincie is van toepassingen op alle bos- en natuurgebieden, ook die buiten de EHS. Dit betekent dat ook voor het bos op De Wakel met een kwaliteitstoeslag moet worden gerekend.

De richtlijn kent 3 zogenaamde 'vervangbaarheidscategorieën'
Categorie 1: gemakkelijk vervangbaar, ontwikkelingstijd 25 jaar;

Categorie 2: matig vervangbaar, ontwikkelingstijd 25-100 jaar;
Categorie 3: moeilijk of niet vervangbaar, ontwikkelingstijd 100 of geen geschikte locaties buiten de begrensde EHS aanwezig.

Afhankelijk van de kwaliteit wordt 20, 30 of 40% toeslag op de compensatie toegepast.

Uit de voorgeschiedenis zoals beschreven in hoofdstuk 1 blijkt dat er op De Wakel en De Witte Berken sprake is van een locatiegebonden ontwikkeling. Het gaat immers niet om areaaluitbreiding ten behoeve van recreatie, maar om een beperkte "inbreiding" op bestaande recreatieterreinen, ter afronding van een ontwikkelingsplan uit 1989. De ontwikkelingen passen bovendien in het streekplanbeleid om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van bestaande recreatieverblijven, in het kader van kwaliteitsverbetering. Afronding van de parken kan een belangrijke kwaliteitsverbetering met zich meebrengen omdat de huidige eigendoms- en beheersverhoudingen aan een goede beheersstructuur in de weg staat (zie daarover paragraaf 2.4: Bedrijfsmatige exploitatie). Uitbreiding van het recreatiepark op een alternatieve locatie is niet aan de orde, daarmee zou versnippering van het aanbod en het landschap plaatsvinden, evenmin is de kwaliteitsverbetering van de bestaande terreinen hiermee gediend.

De Wakel

Bij een beperkte inbreiding met 9 recreatiewoningen en het behoud van "boskavels" op De Wakel, verdwijnt er volgens het natuuronderzoek waardevol oud bos met hoge natuurwaarden. Deze bos- en natuurwaarden zouden volgens het natuuronderzoek dan ook ruimschoots moeten worden gecompenseerd. Bij recreatiewoningen met een omvang van maximaal 75 m² met een terras en toegangspad, zou per recreatiewoning ongeveer 100 m² bos moeten worden verwijderd. Dat betekent dat er op De Wakel ongeveer 900 m² waardevol oud bos zal worden verwijderd. Daarvoor in de plaats zou volgens het compensatiebeleid van de provincie ongeveer 1.260 m² bos moeten worden herplant. Daarin is een landelijk erkende toeslag van 40% begrepen, voor moeilijk te vervangen natuur (zie ook de aanbevelingen in het natuuronderzoek).

De locatie van de compensatie vindt plaats op het terrein De Witte Berken (zie navolgende).

De Witte Berken

Het terrein is voor een groot deel gelegen binnen de EHS, hier mogen 13 recreatiewoningen worden gebouwd, wanneer het bestemmingsplan doorgang vindt.

Op De Witte Berken dient compensatie volgens het natuuronderzoek plaats te vinden in de vorm van droge gemengde bossen met open plekken met heideschraal grasland. Omdat het hier gemakkelijk vervangbaar bos betreft geldt een toeslag van 20%. Er van uitgaande dat per nieuwe recreatiewoning ongeveer 100 m² bos moet worden verwijderd, zou er op De Witte Berken in ieder geval 1.560 m² bos moeten worden gecompenseerd (13 nieuwe huisjes in bestaand bos + 20%).

Herplant kan plaatsvinden op de voormalige speelweide aan de noordzijde van het park. De noordkant van het terrein van De Witte Berken vormt volgens het natuuronderzoek namelijk een belangrijke stapsteen tussen het Grootte Veld en het gebied ten noorden daarvan. Voor een goede afronding van het terrein is volgens het natuuronderzoek een flinke bosstrook op deze locatie noodzakelijk.

De voormalige speelweide heeft een omvang van ongeveer 1 hectare en is dus groot genoeg om voor zowel het terrein van De Wakel (1.260 m² herplanten) als voor De Witte Berken (1.560 m²) herplanten in de boscompensatie te kunnen voorzien.

Dit gaat dan in combinatie met de bouw van 5 á 6 recreatiewoningen op dit terrein.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is binnen de bestemming R de aanduiding 'bos' (bo) opgenomen.

Omdat de compensatie nog moet plaatsvinden op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, zal het bestemmingsplan vergezeld gaan van een privaatrechtelijke overeenkomst waarin de initiatiefnemers zich verplichten tot daadwerkelijke aanplant van in ieder geval 2820 m² bos ter plaatse van de aanduiding 'bos'(bo) op de plankaart.

3.4 Bedrijfsmatige exploitatie

Volgens het Streekplan 1996, het streekplan 2005 en de Ruimtelijke Verordening Gelderland is het provinciale beleid onder meer gericht op het tegengaan van de permanente bewoning van recreatiewoningen. Daartoe dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen dat het terrein met recreatiewoningen bedrijfsmatig dient te worden geëxploiteerd.

In 1996 oordeelde de Kroon echter dat een verplichte bedrijfsmatige exploitatie niet paste bij de feitelijke situatie op De Wakel en De Witte Berken met uitsluitend tweede woningen. In 2000 bij de gedeeltelijke goedkeuring van de artikel 30 herziening uit 1999, gingen Gedeputeerde Staten dan ook akkoord met een bestemming "Recreatiewoningen (Rw)" voor zowel De Wakel als De Witte Berken, bedoeld voor *"niet van een beheers-eenheid deel uit makende woningen met een niet-bedrijfsmatige functie"*. Zij onthielden vervolgens echter hun goedkeuring omdat het bestaande aantal recreatiewoningen in het plan zonder nadere motivering werd bevroren.

Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan is van provinciezijde de suggestie gedaan om voor de nieuwe recreatiewoningen een bedrijfsmatige exploitatie daarvan verplicht te stellen¹⁰. Een dergelijke verplichte bedrijfsmatige exploitatie werd in 1999 door de ABRS geaccepteerd in een bestemmingsplan van de gemeente Epe (ABRS 16 maart 1999, BR 2000, 215). In dat bestemmingsplan werd onder bedrijfsmatige exploitatie verstaan: "het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de logiesverblijven –permanent wisselende– recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden".

Voor de Wakel en de Witte Berken zijn er een aantal knelpunten voor een goede bedrijfsmatige exploitatie.

Allereerst voorzien de geldende eigendoms- en beheersverhoudingen niet in een bedrijfsmatige exploitatie. Volgens een uitspraak van het gerechtshof in Arnhem komt het beheer over de parken op grond van de tekst van de koopaktes en statuten toe aan de VvE (waarbij Bakker en Kolk een belangrijk deel van de grond in eigendom hebben)¹¹. Koopaktes en statuten voorzien in de verdere afronding van De Wakel en De Witte Berken met nieuwe kavels en bungalows. De nieuwe eigenaren van deze kavels en bungalows zullen worden verplicht tot het lidmaatschap van de VvE. Na afronding met nieuwe kavels en bungalows komt de eigendom van nieuwe paden, wegen, verlichting e.d. toe aan de gezamenlijke eigenaren. Het beheer van de parken, inclusief de nieuw verkavelde delen, blijft daarbij in handen van de VvE's. Koopaktes en statuten bevatten geen verhuurverplichting voor eigenaren van een kavel/bungalow en nergens in koopaktes en statuten is sprake van een toekomstige exploitant die de nieuwe bungalows bedrijfsmatig moet exploiteren/beheren. Integendeel in koopaktes en statuten is uitgegaan van een afronding volgens hetzelfde stramien, individuele eigenaren van tweede woningen.

Hoewel de koopaktes en statuten dus niet voorzien in een bedrijfsmatige exploitant, wordt deze variant daarin ook niet expliciet uitgesloten. Beheer en exploitatie van de

¹⁰ Zie Verslag bespreking recreatieterreinen De Wakel en De Witte Berken, 4 maart 2004, Huis der Provincie Arnhem.

¹¹ Gerechtshof Arnhem 16 mei 1995, eerste civiele kamer, rolno. 94/340 KG.

nieuwe kavels/bungalows en het beheer van de parken hangen echter zo nauw met elkaar samen dat nadere afspraken daarover noodzakelijk zijn (in aanvulling op de bestaande koopaktes en statuten). Het is echter zeer de vraag of Bakker en Kolk de bestaande eigendoms- en beheersverhoudingen zoals zij die in koopaktes en statuten zijn overeengekomen, eenzijdig kunnen wijzigen of aanvullen. In het vooroverleg hebben de VvE's in ieder geval laten weten dat zij niet bereid zijn om mee te werken aan andere beheersverhoudingen op de parken. Daar komt bij dat de verstandhouding tussen de VvE's en Bakker en Kolk niet optimaal is. In het verleden hebben zij elkaar zelfs diverse malen voor de rechter gedaagd. Tot een definitieve beslechting van hun geschillen heeft dat echter niet geleid. Nog steeds zijn partijen het niet eens over hun bevoegdheden ten aanzien van het beheer over de parken en ook hun toekomstvisies voor de Wakel en de Witte Berken lopen sterk uiteen.

In die omstandigheden is een nieuwe beheers- en exploitatieregeling, waarbij de VvE's en een bedrijfsmatige exploitant nauw op elkaar zijn aangewezen, niet eenvoudig uitvoerbaar.

De ervaringen in Lochem hebben bovendien geleerd dat een verplichte bedrijfsmatige exploitatie soms ook ten koste van de recreatiebelangen kan gaan. Zo kan bij een slappe verhuurmarkt nauwelijks worden voorkomen dat de recreatiewoningen worden verhuurd aan anderen dan recreanten, zoals bijvoorbeeld poolse gastarbeiders, studenten en andere mensen die op zoek zijn naar tijdelijke en goedkope woonruimte. Handhaving is in die omstandigheden alleen succesvol met grote inzet van middelen en capaciteit.

Ook een in het bestemmingsplan voorgeschreven verhuurverplichting biedt geen garanties. In het vooroverleg hebben Bakker en Kolk te kennen gegeven dat zij bereid zijn om bij de verkoop van nieuwe recreatiewoningen te bedingen dat deze via een bedrijfsmatige exploitant worden verhuurd en dat op permanente bewoning van een recreatiewoning een forse boete staat. De verhuurverplichting die Bakker en Kolk hebben voorgesteld, sluit het gebruik als tweede woning echter niet uit. Een nieuwe eigenaar is volgens hun voorstel namelijk vrij om zijn recreatiewoning enkel voor eigen gebruik (en dat van familie en vrienden) aan te wenden. Alleen wanneer hij de recreatiewoning commercieel wil verhuren is hij verplicht dat via de bedrijfsmatige exploitant te doen.

Een verhuurverplichting waarmee het gebruik als tweede woning **wèl** kan worden uitgesloten, kan via het bestemmingsplan niet worden afgedwongen. Want tegen wie moet er worden opgetreden als de verhuurmarkt inzakt en de bedrijfsmatige exploitant het voor gezien houdt?

Daar komt bij dat er op dit moment, zowel op De Wakel als op De Witte Berken, geen voorzieningen aanwezig voor een bedrijfsmatige exploitatie. De voormalige beheerderswoningen hebben in 1999, conform de beslissing van de Kroon uit 1996, een woonbestemming gekregen. Op dit onderdeel is het bestemmingsplan uit 1999 goedgekeurd en onherroepelijk (de Kroon vond een beheerderswoning op een park met uitsluitend tweede woningen, overbodig). Het voormalige kantine- en receptiegebouwtje op De Witte Berken is zo sterk verwaarloosd dat het op dit ogenblik onmogelijk voor de bedrijfsmatige exploitatie kan worden aangewend. Bovendien is het de bedoeling om de voormalige speelweide waar deze gebouwen op staan te gebruiken voor boscompensatie. Verder zijn er op dit moment geen centrale recreatieve voorzieningen aanwezig zoals bijvoorbeeld een speeltuin, tennisbaan of zwembad.

De bouw van een nieuwe beheerderswoning of andere voorzieningen is wel mogelijk, maar daarvoor zullen huisjes moeten worden ingeleverd. Volgens het natuuronderzoek is het immers van groot belang dat de nieuw te verkavelen gedeelten niet dichter worden bebouwd dan de bestaande gedeelten.

Al met al leent het voorgestane karakter van de Wakel en de Witte Berken, relatief klein en "Low-profile", zich minder goed voor een commerciële exploitatie. Het boskarakter van de parken brengt de nodige beperkingen in het gebruik met zich mee en ook de uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt. Daar staat tegenover dat deze mooie en rustige parken steeds zeldzamer (en dus waardevoller) worden in een markt die steeds meer gericht is op "high-profile-parken".

Maar in het vooroverleg heeft de provincie laten weten, vast te houden aan een verplichte bedrijfsmatige exploitatie voor de nieuwe recreatiewoningen op de Wakel en de Witte Berken.

Het provinciale beleid schrijft voor dat voor recreatiewoningen bedrijfsmatige exploitatie geldt. Met deze eis wordt beoogd dat de recreatiewoningen door middel van verhuur door steeds wisselende personen worden gebruikt en op deze wijze beschikbaar zijn voor de verhuurmarkt.

Onlangs heeft de Raad van State enkele uitspraken gedaan waarbij de eis van bedrijfsmatige exploitatie niet tot de mogelijkheden behoort bij recreatiewoningen waar tot op heden geen bedrijfsmatige exploitatie heeft plaatsgevonden en de recreatiewoningen in particulier eigendom zijn én waarbij de eis van de bedrijfsmatige exploitatie niet (of niet juist) in de voorschriften van het geldende bestemmingsplan is opgenomen.

Dit alles is van toepassing op de bestaande recreatiewoningen op de parken de Wakel en de Witte Berken.

Daarentegen wordt van provinciewege wel bedrijfsmatige exploitatie geëist voor nieuwe recreatiewoningen. Ondanks alle hiervoor genoemde knelpunten voor een bedrijfsmatige exploitatie menen Gedeputeerde Staten dat het internet voldoende mogelijkheden biedt om ook de woningen op de Wakel en de Witte Berken bedrijfsmatig te exploiteren.

In het bestemmingsplan zullen daarom twee regelingen worden opgenomen. Eén voor de bestaande recreatiewoningen en één voor de nieuwe recreatiewoningen. Op de plankaart zal duidelijk worden aangegeven dat voor de bestaande recreatiewoningen geen bedrijfsmatige exploitatie verplicht is (specifieke vorm van recreatie – verblijfsrecreatie zonder bedrijfsmatige exploitatie). De nieuwe recreatiewoningen krijgen de aanduiding 'verblijfsrecreatie'. Ter plaatse is de bedrijfsmatige exploitatie verplicht.

In verband met de uitvoerbaarheid van het plan moet aannemelijk worden gemaakt dat de nieuwe recreatiewoningen ook daadwerkelijk verhuurd gaan worden. Dit kan bijvoorbeeld worden aangetoond door een geaccordeerd bedrijfsplan voor de midden- tot lange termijn.

Ingeval de eigenaar voornemens is het terrein na ontwikkeling te verkopen of te verpanden dan dient sprake te zijn van een kettingbeding met (geïndexeerde) boeteclausule in de koopcontracten en leveringsakten. Handhaving hiervan is van belang.

HOOFDSTUK 4 OVERIGE

4.1 Waterparagraaf

Beleidskader en samenwerking met waterbeheerders

Rijksbeleid

Het kabinet heeft de Nota Ruimte uitgebracht (vastgesteld in de ministerraad d.d. 23 april 2004) als kabinetsstandpunt van de planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid.

In de nota zijn uitgangspunten verwoord ten aanzien van een betere en noodzakelijke afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening. Water is daarmee één van de ordenende principes geworden in ruimtelijke ordening.

Het ruimtelijk waterbeleid is gebaseerd op het principe "meebewegen met en anticiperen op water". Voor de uitwerking van dat beleid zijn verschillende uitgangspunten en maatregelen opgenomen.

Een daarvan is het principe dat nadelige invloeden op het watersysteem die worden veroorzaakt door een ruimtelijke ingreep, worden "waterneutraal" of "waterpositief" gecompenseerd. Hiermee wordt een zodanige inrichting beoogd dat afwenteling van problemen met (grond)waterkwaliteit of -kwantiteit op de omgeving wordt voorkomen of verminderd.

In de ruimtelijke plannen wordt een "watertoets" opgenomen. Deze toets schrijft voor dat bij alle ruimtelijke plannen en besluiten initiatiefnemer van meet af aan en in nauw overleg met de waterbeheerder de waterhuishouding in de afweging betreft. De resultaten van deze afweging worden beschreven in de plantoelichting in de "waterparagraaf".

De doelstelling voor het waterbeheer in Nederland wordt in de *vierde Nota Waterhuishouding* (afgekort NW4, vastgesteld door de Tweede Kamer) 'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd' genoemd. Twee punten die duidelijk naar voren komen zijn 'veerkracht van het watersysteem' en 'gebiedsgerichte aanpak (integratie van beleidsvelden en participatie van actoren)'. Naast de uitwerking voor stedelijk gebied, zijn doelstellingen geformuleerd voor de samenhang tussen landelijk en stedelijk gebied. Deze betreffen verbetering afstemming van de ontwatering- en afwateringstaken (benutten kwaliteit stadswater en waterconservering).

Provinciaal beleid

Regionale waterberging

Waterbergingsgebieden maken deel uit van het groenblauwe raamwerk. De bedoeling is het tijdelijk bergen van piekafvoeren uit het regionale watersysteem. In deze gebieden is functieverandering, die het tijdelijk bergen van water frustreert, zoals verstedelijking, aanleg van bedrijventerreinen en hervestiging van glastuinbouw, uitgesloten. Bestaand agrarisch gebruik kan worden voortgezet.

In de streekplanuitwerking 'waterberging' heeft de provincie de regionale waterbergingsgebieden begrensd. Voor de regio Stendendriehoek – waartoe Lochem behoort – is voorzien in een begrensd waterbergingsgebied, het vasthouden van water in bestaande plassen, berging in verruimde watergangen en vasthouden van water in haarvaten. Het begrensde waterbergingsgebied is gelegen in Lochem, bij Eefde-west. Het betreft deels een functiecombinatie met een bedrijventerrein, met de aanleg van een wegtracé en met EHS-verweving. In totaal moet 280.000 m³ voor de berging van water gereserveerd worden. (250.000 m³ regionale berging, 30.000 lokale berging).



Waterberging in Lochem (bron: Streekplanuitwerking Waterberging)

Grondwaterbeschermingsgebieden

Grondwaterbeschermingsgebieden moeten ervoor zorgen dat het grondwater op een eenvoudige wijze kan worden gebruikt voor de bereiding van drinkwater. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in waterwingebieden (begrensd door de 1-jaars zone) en grondwater beschermingsgebieden, begrensd door de 25-jaars zone. Bij waterwingebieden is het belang van waterwinning zo evident, dat het projecteren van andere bestemmingen niet mogelijk is. De uitbreidingsmogelijkheden van reeds bestaande bebouwing moeten tot het uiterste worden beperkt. In de andere grondwaterbeschermingsgebieden zijn bestemmingen met grotere grondwaterrisico's dan bestaande niet acceptabel. Er wordt hier gestreefd naar vermindering van risico's. Uitbreiding van bestaande activiteiten mag ook geen hoger risico opleveren. In het Lochemse buitengebied zijn twee grondwaterbeschermingsgebieden gelegen, nabij Gorssel en de kern Lochem.

Regionale plannen waterbeheerders

Het waterschap Rijn en IJssel heeft een watervisie opgesteld die als basis dient voor een nieuw waterbeheersplan. In deze visie beschrijft het waterschap wat, met betrekking tot de waterhuishouding, belangrijk wordt gevonden. Tevens wordt aangegeven dat ruimtelijke keuzen de oplossingen van waterproblemen dichterbij kunnen brengen.

Belangrijke aanleiding is tevens de verwachting dat het aanbod van water toeneemt en modern waterbeheer en ruimtelijke ordening gestoeld moeten worden op veiligheid en duurzaamheid. Onder duurzaamheid wordt verstaan dat watersystemen tegen een stootje moeten kunnen. Calamiteiten (extreme neerslag, droogte, verontreiniging etc) zouden niet mogen leiden tot grote financiële, ecologische of maatschappelijke gevolgen of onomkeerbare aantasting van het watersysteem.

Nieuw in de strategie zijn de voorkeur voor natuurlijke dynamiek in het watersysteem boven technologische oplossingen, het aanpakken van de problemen bij de bron: eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren, en tot slot het onderkennen van stroomgebieden als grondslag voor de ruimtelijke planning. Grondwater wordt gezien als de motor van het watersysteem wat betekent dat wordt gestreefd naar maximale infiltratie van onbelast regenwater in de grootste infiltratiegebieden.

Voorts wordt in deze visie onderscheid gemaakt in verschillende (stroom)gebieden. In dit kader worden het gebied rond De Wakel en De Witte Berken aangemerkt als het gebied van de laaglandbeken met een zogenaamd 'basis' watersysteem. Dit betekent dat het gaat om gebieden die te maken hebben met verdroging van natuur, vochttekorten in de landbouw, wateroverlast en afstemmingsproblemen tussen verschillende grondgebruik-

vormen. Gestreefd wordt naar een waterhuishouding die ten opzichte van de huidige situatie niet verslechtert. Dit betekent dat de huidige waterhuishoudkundige inrichting richtinggevend is voor ruimtelijke ontwikkelingen en de huidige natuurlijkheid van het watersysteem gehandhaafd wordt. Tevens wordt er van uitgegaan dat in de stroomgebieden met basis watersystemen goede mogelijkheden liggen voor meer economische grondgebruiksvormen als landbouw, wonen en werken.

In de stroomgebieden liggen minder goede mogelijkheden voor uitbreiding van natte natuurwaarden zodat er geen onnatuurlijke maatregelen getroffen worden om voor natte natuurwaarden betere omstandigheden te creëren.

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Ten aanzien van de relatieve hoogteligging van het plangebied wordt opgemerkt dat deze geschikt is voor de bouw van recreatiewoningen. Dit geldt ook voor de globale bodemkundige en hydrologische gegevens. Dit betekent dat het waarschijnlijk niet nodig zal zijn maatregelen te treffen die de hydrologie van de omgeving negatief beïnvloeden.

Voor de inrichting van het plangebied is door de waterbeherende instanties (i.c. het Waterschap Rijn en IJssel) een aantal uitgangspunten opgesteld:

Veiligheid en wateroverlast

Binnen het plangebied zijn geen waterkeringen of waterlopen met oeverzones die belemmeringen voor het gebruik van de gronden opleveren.

De hoogteverschillen in het plangebied zijn gering maar plaatselijk zijn er wel wat nattere, deels vergraven terreinen aanwezig. Zowel binnen het terrein van De Witte Berken (venachtig gebied met waardevolle vegetatie) als binnen De Wakel (rabattenbos) zijn terreintjes aanwezig waar niet zonder wateroverlast gebouwd zou kunnen worden. Deze terreinen zullen, ook vanwege bescherming van aanwezige waarden, dan ook van bebouwing met recreatiewoningen worden gevrijwaard. Deze terreintjes lenen zich goed voor het bergen en vasthouden van overtollig regenwater.

Riolering

Het regenwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem. Het dakwater van de woningen wordt afgekoppeld van de riolering.

Er zal een oplossing gezocht moeten worden voor de afvoer van water bij extreme neerslaghoeveelheden. In het plan kan regenwater (dakwater) geïnfiltreerd worden op de eigen percelen. Hemelwater dat in het openbare gebied valt zal binnen de lagere delen worden opgevangen.

Volksgezondheid

In het plangebied is weinig oppervlaktewater aanwezig. De greppels en de pol in de Wakel zullen steeds tijdelijk van water zijn voorzien. De poel zal door de eigenaar/beheerder voldoende diep moeten worden gehouden, door opschonen, om ook in de zomer van voldoende kwaliteit te zijn. Dit staat echter los van de bestemming van de gronden.

Bodemdaling

In het plangebied zijn geen zettingsgevoelige gebieden aanwezig. De ondergrond is voldoende zandig en draagkrachtig om woningbouw en wegenbouw mogelijk te maken.

Grondwateroverlast

In het plangebied worden geen extra maatregelen genomen om grondwateroverlast te voorkomen.

Oppervlaktewaterkwaliteit, inrichting en beheer

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De voorgestelde ontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen voor de oppervlaktewaterkwaliteit.

Grondwaterkwaliteit

Het huidige gebruik van de percelen is voor een groot deel multifunctioneel bos en voor een deel in gebruik als grasveld. Dit heeft geen verontreiniging van bodem en oppervlaktewater tot gevolg.

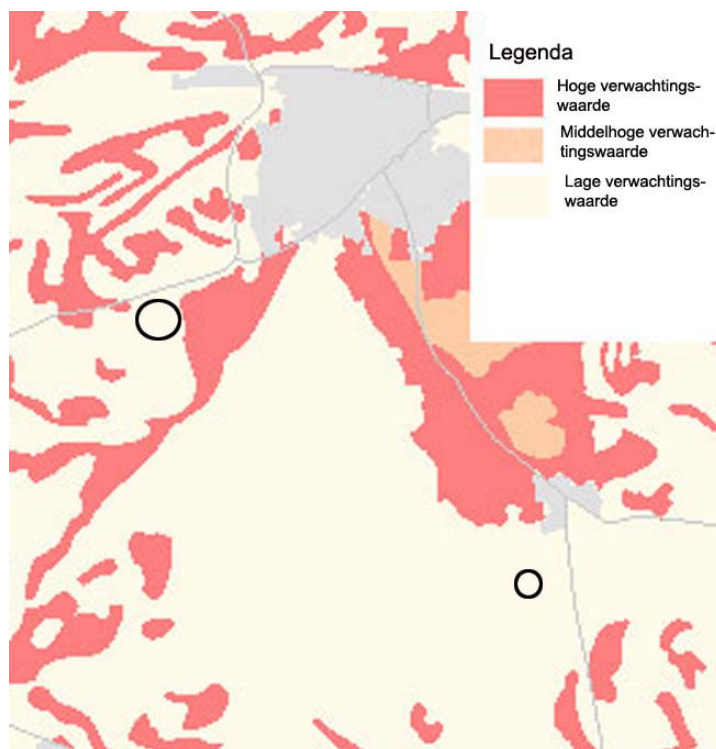
Binnen de nieuwe bestemmingen zijn geen milieubelastende activiteiten, zoals bedrijfsmatige activiteiten, toegestaan.

Met de realisering van het plan zal eventuele verontreiniging van de gronden naar verwachting gelijk blijven. Daarnaast is één en ander afhankelijk van de in de bebouwing en bestrating toegepaste materialen in relatie tot afstromend regenwater.

Verdroging en natuur

In het plangebied zijn enkele gevoelige terreintjes aanwezig zoals poelen en rabattenbos. Ook grenzen er bos- en natuurterreinen van het Groote Veld aan het terrein De Witte Berken. Deze gebieden zijn gevoelig voor verdroging. De in voorliggend plan voorgestelde ontwikkeling zal echter nauwelijks invloed uitoefenen op het grondwater of verdere verdroging veroorzaken. Ten behoeve van de realisering zal geen ontwatering plaatsvinden.

4.2 Archeologie



In het plangebied zijn geen (waarneembare) cultuurhistorische aspecten aanwezig. Volgens de database Monumenten en Archeologie op de website van de provincie Gelderland zijn De Wakel en De Witte Berken gelegen in gebieden met lage trefkans voor archeologische waarden. Een lage trefkans betekent dat er een kleine kans bestaat dat archeologische waarden tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen. Omdat het een zeer kleine kans betreft wordt het op dit moment niet doelmatig geacht om een verkennende archeologisch onderzoek uit te voeren. Temeer daar de omvang van een recreatiewoning nooit meer dan 75 m² mag bedragen.

Ligging locaties op IKAW-kaart (ROB)

Wel wordt volledigheidshalve opgemerkt dat wanneer er tijdens de werkzaamheden archeologische indicatoren van (pre-) historische activiteiten worden aangetroffen een meldingsplicht conform de monumentenwet uit 1988 bij het bevoegd gezag, de provinciaal archeoloog van de provincie Gelderland, geldt.

4.3 Milieu

Nabijgelegen agrarische bedrijven

In de nabijheid van De Wakel liggen 4 functionerende agrarische bedrijven, te weten: Vrochterdijk 1, Vrochterdijk 9, Doktersdijk 1 en Ruurloseweg 47. Door een beperkte uitbreiding met recreatiewoningen op De Wakel worden deze bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Daarvoor is de afstand, gelet op het aantal vergunde mestvarken eenheden (mve's), te groot.

In de nabijheid van De Witte Berken liggen 2 functionerende agrarische bedrijven: Kelhoutsweg 1 en Grote Klokke 2. Ook voor deze bedrijven geldt dat zij door een uitbreiding op De Witte Berken niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Bodem

Zoals uit de voorgeschiedenis blijkt zijn beide terreinen al sinds de jaren 50 in gebruik als recreatieterrein. Daarvoor maakte De Witte Berken deel uit van het bos en was De Wakel landbouwgrond. Over de terreinen is geen informatie bekend over het gebruik van olietanks en deze zijn ook nimmer aangetroffen. Verder zijn er geen aanwijzingen van illegale lozingen of stort bekend. Gelet op deze historie is er geen aanleiding om bodemverontreiniging te veronderstellen.

Geluid

Recreatiewoningen zijn geen geluidgevoelige objecten in het kader van de Wet Geluidhinder.

De Wakel is gelegen binnen de geluidzones van de Doktersdijk en de Vrochterdijk. De verkeersintensiteit op deze wegen is zo beperkt dat de geluidbelasting niet boven de 50 dB(A) uitkomt. De Witte Berken ligt buiten de geluidzone van de Zutphenseweg. De verkeersintensiteit op de overige wegen is zo laag dat de geluidbelasting onder de 50 dB(A) blijft.

Recreatieterrein De Witte Berken is gelegen in het provinciale 'stiltebeleidsgebied' De Graafschap. De stilte in de 'stiltebeleidsgebieden' wordt vooral beschermd via de ruimtelijke ordening. Het ruimtelijk beleid van Rijk, provincie en gemeenten moet ervoor zorgen dat de bestaande stilte en rust gehandhaafd blijven en waar mogelijk verder toenemen. We noemen dat het 'standstill - step forward' beginsel.

De zeer beperkte uitbreiding op de Witte Berken brengt zo weinig verkeer met zich mee dat ze niet zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het stiltebeleid. Ook de intensiteit van de uitbreiding is zo gering dat daarvan geen onaanvaardbare aantasting van het stiltebeleid uitgaat.

Luchtkwaliteit

Volgens het Besluit luchtkwaliteit dient een bestuursorgaan bij de uitoefening van een bevoegdheid die gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit de grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit in acht te nemen. De vaststelling van een bestemmingsplan is zo'n bevoegdheid waarvoor die verplichting geldt.

De onderhavige activiteiten zijn echter zo kleinschalig en extensief in gebruik dat daarvan geen gevolgen voor de luchtkwaliteit zijn te verwachten, alleen projecten met meer dan 500 woningen worden aangemerkt als grootschalig. In dit geval draagt de uitbreiding van het aantal recreatiewoningen dus 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en kan deze op dit onderdeel zonder meer doorgang vinden.

HOOFDSTUK 5 HAALBAARHEID

5.1 Maatschappelijke haalbaarheid

5.1.1 *Inspraak*

Zie voor de inspraakresultaten de bijbehorende inspraaknota. Deze is opgenomen als bijlage 3 bij deze plantoelichting.

5.1.2 *Artikel 10-reacties (thans artikel 3.1.1 Bro)*

Het voorontwerp bestemmingsplan is voor commentaar toegezonden aan de volgende vooroverlegpartners:

- VROM-inspectie;
- Gasunie;
- Vitens;
- Waterschap Rijn en IJssel;
- Provincie Gelderland.

1. **VROM-inspectie**

Op 24 oktober 2005 is een reactie ontvangen van de VROM-inspectie. De inspectie heeft medegedeeld dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het voorontwerpbestemmingsplan kan een basis vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij een (positief) advies van de provincie is vereist.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennis aangenomen.

2. **N.V. Nederlandse Gasunie**

Op 21 oktober 2005 is een reactie ontvangen van de N.V. Nederlandse Gasunie. In en even buiten het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, liggen een aantal hoofdgastransportleidingen die niet als zodanig op de plankaart zijn aangegeven. De leidinggegevens zijn bij de reactie gevoegd.

Reactie gemeente

Langs de westzijde van de Witte Berken (Ossenbeltsdijk) loopt een gasleiding. De zone daarvan is op de plankaart gezet. De regels zijn aangevuld met een dubbelbestemming Leiding – Gas.

3. **Vitens**

Op 25 oktober 2005 is een reactie ontvangen van Vitens Gelderland. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennis aangenomen.

4. **Waterschap Rijn en IJssel**

Op 16 mei 2006 is een reactie ontvangen van het Waterschap Rijn en IJssel. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennis aangenomen.

5. Provincie Gelderland:

Op 28 augustus 2006 is een reactie ontvangen van de dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland.

In hun reactie geven de diensten een beknopt overzicht van de voorgeschiedenis van dit bestemmingsplan. Op basis van deze voorgeschiedenis en het nieuwe provinciale beleid (streekplan Gelderland 2005) accepteren de diensten de bestaande tweede woningen op de Wakel en de Witte Berken.

Voor de Witte Berken gaan de diensten uit van een terrein van 5,1 hectare op basis van het "Plan in hoofdzaak" uit 1959. Aan de orde is een terreinuitbreiding van 2,4 hectare (7,5 – 5,1 ha.) in de Ecologische hoofdstructuur zoals opgenomen in het Streekplan Gelderland 2005. Binnen de EHS geldt het "nee, tenzij-beleid".

Voor de Wakel geven de diensten aan dat de bestaande 11 recreatiewoningen, ondanks de geldende agrarische bestemming, concreet kunnen worden bestemd. Bij een uitbreiding van de Wakel geldt het "ja, mits-beleid" omdat de Wakel is gelegen in waardevol landschap. Ook dient bij een uitbreiding op/van de Wakel aandacht te worden besteed aan het bosbeleid, zoals dat opgenomen is in het streekplan en de "Richtlijn compensatie natuur en bos"

In de streekplanuitwerking "Kernkwaliteiten en omgevingscondities, natuur, landschap en cultuurhistorie" is een nadere uitleg/aanpak opgenomen over hoe om te gaan met het "ja, mits-" en het "nee, tenzij beleid".

De diensten zien in de geldende eigendoms- en beheersverhouding zoals opgenomen in de koopaktes en statuten geen aanleiding om af te wijken van het streekplanbeleid, en vinden dat eventueel nader in te vullen gedeelten van de terreinen bedrijfsmatig moeten worden geëxploiteerd.

Verder wijzen de diensten er op dat een uitbreiding pas aan de orde is, als eerst onderzoek is gedaan naar de bestaande planologische restcapaciteit binnen de regio. Dat is nog niet gebeurd, volgens de diensten.

Ook merken de diensten op dat in de voorschriften van het bestemmingsplan moet worden voorgescreven dat de maximum maatvoering voor een recreatiewoning niet mag worden overschreden (75 m² en 300 m³).

De diensten constateren dat de Wakel en de Witte Berken volgens de archeologische kaartlaag van de provinciale "Cultuur Historische Waardenkaart", gelegen zijn in gebieden met een lage trefkans op archeologische waarden. Deze verwachting sluit echter de mogelijke aanwezigheid van deze waarden niet geheel uit. Er bestaat nog steeds een kans dat men archeologische waarden tijdens de werkzaamheden aantreft. De diensten zijn van mening, dat indien hier sprake van is er conform de monumentenwet 1988 dient te worden gehandeld.

Tot slot adviseren de diensten om:

1. Het voorliggende plan in deze vorm niet verder in procedure brengen
2. De bestaande recreatiewoningen op De Wakel concreet bestemmen.
3. De vigerende bestemming voor De Witte Berken actualiseren.
4. Voor de uitbreidingsplannen het beleid hanteren dat in het streekplan Gelderland 2005 is bepaald ten aanzien van:
 - EHS;

- Waardevol landschap;
- Natuur- en boscompensatie;
- Verblijfsrecreatie.

Ook merken de dienste nog op dat bij een vervolgpcedure onderzoek naar de luchtkwaliteit moet worden uitgevoerd en dat het bestemmingsplan in deze vorm geen basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Reactie gemeente

EHS en Waardevol landschap:

Bij de **Witte Berken** gaat het om een inbreiding van 1,5 hectare (aansluitend op het bestaande terrein) binnen de EHS en een inbreiding van 1,1 hectare buiten de EHS. Een deel van het oorspronkelijke plangebied zal worden voorzien van een bos- en natuurbestemming. De totale omvang van de recreatieve bestemming bedraagt 8,6 hectare, dit is kleiner dan in het bestemmingsplan Buitengebied Lochem 1991 en daaropvolgende versies waarin het terrein een omvang van 11 hectare had.

Naar mening van de gemeente is daarom geen sprake van een uitbreiding van het terrein van 2,4 hectare maar van een inbreiding.

Volgens het **Streekplan Gelderland 2005** geldt voor het Waardevol landschap dat samenvalt met de **EHS** de "nee, tenzij-afweging". Bestemmingsplanwijzigingen zijn niet mogelijk als daardoor de wezenlijke waarden en kernmerken van het gebied significant worden aangetast.

In paragraaf 3.3.1 van de toelichting is de gevraagde afweging gemotiveerd. Uit deze afweging blijkt dat de beoogde ontwikkeling als niet-significant kan worden bestempeld.

Ook is voorzien in de compensatie van de bos- en natuurwaarden die verloren gaan ten gevolge van de bouw van de woningen en hun buitenruimte.

Om dat ook planologisch zeker te stellen hebben de delen van de Witte Berken met de hoogste natuurwaarden in het **bestemmingsplan** ook de bestemmingen 'Bos' en 'Natuur' gekregen. De rest van de Witte Berken heeft de bestemming 'Recreatie' gekregen, waarbinnen recreatiewoningen op ruime boskavels zijn toegestaan.

Verder is in het bestemmingsplan dwingend voorgeschreven dat er maximaal 19 recreatiewoningen bij mogen en dat de boskavels van een bepaalde minimale omvang moeten zijn. In de voorschriften is geregeld dat geen afrastering of hekwerken rond het terrein of rond individuele boskavels mogen worden aangelegd. Ook mogen slechts passende soorten beplanting worden aangeplant, dit is middels aanlegvergunning geregeld.

Wanneer beschermde soorten worden aangetroffen is voor de bouw van een recreatiewoning in het bos een flora- en fauna-ontheffing nodig. Daarin kunnen gedetailleerde voorwaarden worden opgenomen om het behoud van het bos op de nieuwe recreatiekavels (en andere wezenlijke kenmerken en waarden) te garanderen.

Aan de veiligstelling van groene boskavels kunnen ook de bestaande eigendoms- en beheersverhoudingen bijdragen, in die zin dat ook de eigenaar van de nieuwe recreatiewoningen (en beheersmatige exploitant) lid moet worden van de Vereniging van Eigenaren en zo gebonden is aan het groene Parkplan.

Al met al is de beoogde uitbreiding van de Witte Berken in overeenstemming met het geldende provinciale beleid voor de Ecologische Hoofdstructuur en het waardevol landschap.

Compensatie bos en natuur

Volgens het **Streekplan Gelderland 2005** is de aantasting van oppervlakte en kwaliteit van natuur en bos niet acceptabel (dus ook niet als dat geen significante effecten heeft). Alleen als er sprake is van een aan de specifieke locatie gebonden ontwikkeling waarvoor geen alternatieve locaties aanwezig zijn, kan natuur of bos plaats maken voor ander ruimtegebruik. In hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan is dit nader gemotiveerd.

Compensatie van bos en natuur zal plaats te vinden binnen de gemeente, namelijk op terrein behorend bij De Witte Berken. Hoeveel en hoe is eveneens nader uiteengezet in hoofdstuk 3 van de toelichting. Gelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan (met natuur en bosverlies) zal de compensatie geregeld zijn in het bestemmingsplan en privaatrechtelijke overeenkomsten.

Verblijfsrecreatie

Volgens het **Streekplan Gelderland 2005** is de bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningcomplexen verplicht. In de geldende eigendoms- en beheersverhouding zoals opgenomen in de koopaktes en statuten, hebben gedeputeerde staten geen aanleiding gezien om van dit streekplanbeleid af te wijken. Zij menen dat de bedrijfsmatige exploitatie van individuele recreatiewoningen of recreatiewoningen op delen van recreatiewoningparken, heel goed mogelijk is met het gebruik van internet en dat dit niet ten koste hoeft te gaan van de kwaliteit van de Wakel en de Witte Berken.

Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. In het bestemmingsplan zal de bedrijfsmatige exploitatie van de nieuwe recreatiewoningen verplicht worden voorgeschreven (hetgeen ook privaatrechtelijk moet worden zeker gesteld).

Planologische restcapaciteit in de regio

In het voorontwerp is de planologische restcapaciteit van de voormalige gemeente Lochem uiteengezet. Voorzover de gegevens beschikbaar zijn is deze inventarisatie uitgebreid met gegevens van omliggende gemeenten.

Inmiddels is de situatie veranderd. De gemeenten Lochem en Gorssel zijn opgegaan in de nieuwe gemeente Lochem, de reparatie van het bestemmingsplan "Recreatieterreinen" is niet langer in voorbereiding en uit het ambtelijk overleg met de provincie is naar voren gekomen dat alle aan de nieuwe gemeente Lochem grenzende gemeenten tot de regio moeten worden gerekend. Daartoe is in overleg met de provinciale diensten gekozen voor de gemeenten Lochem, Berkelland, Zutphen en Bronckhorst. In hoofdstuk 3 van deze toelichting zijn de aanvullende gegevens verwerkt.

5.1.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan Wakel en Witte Berken heeft van 10 februari 2011 t/m 23 maart 2011 in ontwerp ter inzage gelegen. In die periode is door 6 reclamanten een zienswijze ingediend. Deze zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen van november 2011 die als bijlage is opgenomen bij dit bestemmingsplan. Naar aanleiding van de behandeling van de Nota van Zienswijzen en het bestemmingsplan in de Ronde Tafel Gesprekken is er een Oplegnotitie en een Aanvulling oplegnotitie gemaakt waarin een aantal vragen zijn beantwoord en de motivering van het bestemmingsplan nog eens is toegelicht en aangevuld. De Oplegnotitie en de Aanvulling

oplegnotitie maken deel uit van dit bestemmingsplan en zijn als bijlage achter deze toelichting opgenomen.

5.2 Economische haalbaarheid

De realisering van de recreatiewoningen en de benodigde infrastructuur is geheel aan de initiatiefnemers. Deze hebben aangegeven pas met de realisatie te starten wanneer de kavels zijn verkocht. De economische haalbaarheid is daarmee veiliggesteld.

5.3 Kostenverhaal

Voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is van belang dat eventuele kosten voor de gemeente die uit het plan kunnen voortvloeien ook worden gedekt. Het bestemmingsplan Wakel en Witte Berken 2009 maakt de inbreiding van recreatiewoningen op bestaande recreatierterreinen mogelijk.

De kosten voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente aangezien het tot de wettelijke taken van de gemeente behoort om te zorgen voor actuele bestemmingsplannen. De kosten voor de bouw van de recreatiewoningen komen uiteraard voor rekening van de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor vergunningverleningen kunnen worden verhaald via de leges.

Maar uit de aansluiting van het terrein op het voorzieningennet en de aanleg van een voorzieningennet op het terrein kunnen kosten voor de gemeente voortvloeien (riool, elektriciteit, water en wegen). Deze kosten zullen deels worden verhaald via de leges en aansluitkosten. Ook zou het nieuwe bestemmingsplan tot planschadeclaims kunnen leiden waaruit kosten voortvloeien voor de gemeente. Volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening dient het verhaal van deze kosten op de initiatiefnemer met een grondexploitatieplan of anderszins (een privaatrechtelijke overeenkomst) te zijn verzekerd (artikel 6:12 Wro). Zonder dergelijke zekerstelling kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld. Het kostenverhaal zal voor de vaststelling van dit bestemmingsplan met een exploitatieovereenkomst worden zeker gesteld.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM en "Op de digitale leest", standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.

De SVBP2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2006, en is vanaf 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis werd gelegd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010.

Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht (ter visie worden gelegd) digitaal gemaakt en beschikbaar gesteld moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan "Wakel en Witte Berken" is conform de landelijke RO-standaarden (2008) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

Tevens is het voorliggende bestemmingsplan aangepast als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010. Concreet betekent dit dat de terminologie in de regels van het bestemmingsplan is afgestemd op de Wabo-terminologie. Zo is onder meer de term ontheffing vervangen door 'Afwijken van' en zijn er geen procedureregels voor een afwijking (ontheffing) meer opgenomen omdat de afwijking meeloopt met de procedure voor de omgevingsvergunning.

6.2 Analoge en digitale verbeelding (plankaart)

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN). Straatnamen en huisnummers zijn op de plankaart van de analoge verbeelding weergegeven. Deze kaart heeft een schaal van 1:2000.

In de legenda is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven. De analoge verbeelding (plankaart) is opgesteld volgens het SVBP2008.

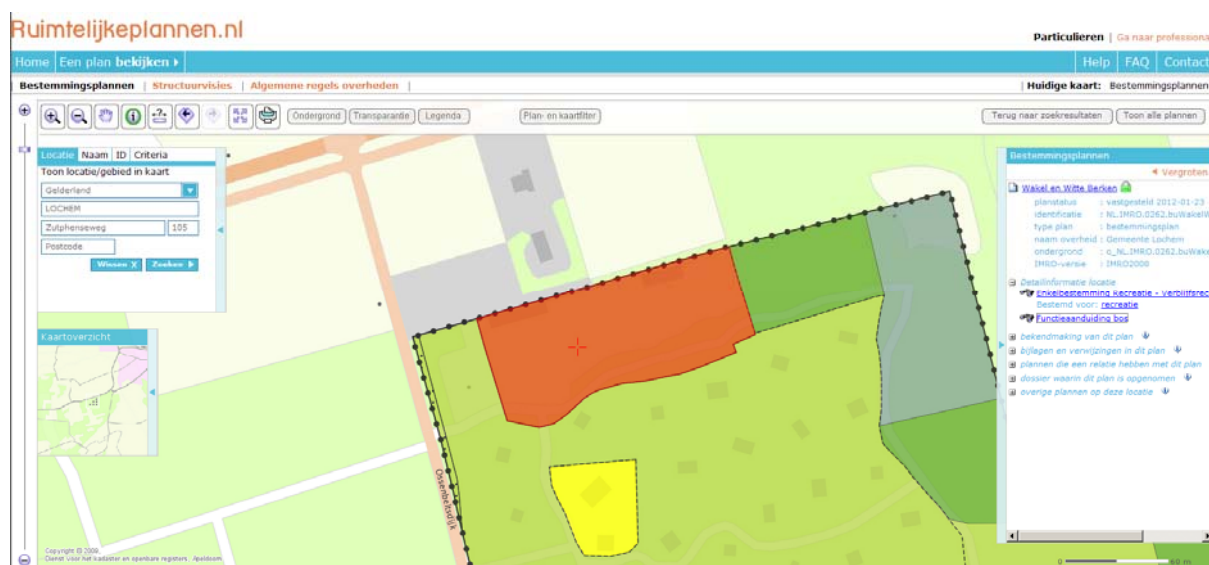
Omdat het bestemmingsplan 'Wakel en Witte Berken 2009' bedoeld is om een nieuwe ontwikkeling in een kwetsbaar gebied mogelijk te maken, is gekozen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling.

De digitale verbeelding is een versie van de verbeelding die voor internettoepassingen en digitale uitwisseling tussen instanties wordt gebruikt. Deze digitale verbeelding zal op de

website van de gemeente Lochem worden gepubliceerd. Met behulp van koppeling zal het mogelijk zijn om via deze verbeelding (plankaart) relevante delen van de planregels en van de toelichting te lezen.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 27 maart 2013 (201202765?1/R2) is de verbeelding aangevuld. Ter plaatse van de 'verlaten weide' is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (6) toegevoegd. In artikel 5.2.1, onder a van de regels is bepaald dat ter plaatse maximaal 6 recreatiewoningen zijn toegestaan.

In de uitspraak van de ABRS wordt gesproken over de 'verlaten weide'. Onder overweging 11.2 van de uitspraak zelf is aangegeven dat dit de gronden zijn met de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' (R-VR) en de aanduiding 'bos' (bo). In de figuur hieronder is de 'verlaten weide' met een oranje kleur aangeduid.



Figuur: 'Verlaten weide' op de Witte Berken (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

6.3 De planregels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2008. In de planregels 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;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;

- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

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

6.4 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf worden enkele bijzonderheden ten aanzien van de planregels beschreven.

Artikel 1 Begrippen:

Een recreatiewoning is niet bestemd voor permanente bewoning en om die reden geen woning in de zin van de Woningwet. Dat betekent onder meer dat geen huursubsidie mogelijk is maar ook dat er bij een recreatiewoning geen vergunningvrije aanbouwen en bijgebouwen bij de woning, mogen worden gerealiseerd.

Voor de definitie van permanente bewoning is aansluiting gezocht bij recente jurisprudentie. Het gaat om bewoning die noopt tot inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie, terwijl de permanente bewoners elders niet over een hoofdverblijf beschikken, waaronder wordt begrepen het verblijf dat het middelpunt van hun sociale en maatschappelijke activiteiten is.

Artikel 2 Wijze van meten:

Hier is geregeld op welke wijze het peil moet worden gesitueerd, hetgeen van belang is voor de wijze van waarop de hoogtes in het plan moeten worden gemeten.

Artikel 3 Bos:

Het bestaande bos (met de hoogste natuurwaarden) heeft de bestemming 'Bos' gekregen. Eén en ander is afgestemd op het natuuronderzoek van buro Zoon. Binnen deze bestemming is geen bebouwing ten behoeve van het recreatiewoningenpark toegestaan. Wandelen is er wel toegestaan (extensief recreatief gebruik). Maar de aanleg van een speelweide of andere speelvoorzieningen is er verboden.

Artikel 4 Natuur:

Deze bestemming is toegekend aan een veentje en rabattenbos binnen De Witte Berken, een vrij nat terrein met hoge waarden.

Binnen de bestemming Natuur zijn geen bebouwing of intensieve vormen van gebruik toegestaan. Tevens is hier een vergunningenstelsel van toepassing voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Artikel 5 Recreatie-Verblijfsrecreatie:

Aanduiding:

- specifieke vorm van recreatie – verblijfsrecreatie zonder bedrijfsmatige exploitatie

Binnen de bestemming Recreatie is onderscheid gemaakt tussen de bestaande huisjes en hun kavels en de nieuwe huisjes en hun kavels.

De nieuwe kavels vallen onder de regeling 'Recreatie-verblijfsrecreatie' waarbij de bedrijfsmatige exploitatie van de huisjes verplicht is.

Bestaande huisjes zijn hiervan vrijgesteld binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie- verblijfsrecreatie zonder bedrijfsmatige exploitatie'.

In de planregels is bepaald hoeveel huisjes mogen worden gebouwd, wat de omvang van de kavels dient te zijn etc.

De bestaande recreatiewoningen mogen tot maximaal 75 m² worden uitgebreid (inclusief aangebouwde bijgebouwen en aan- en uitbouwen). Ook de grondoppervlakte van nieuwe recreatiewoningen mag maximaal 75 m² bedragen. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan, met dien verstande dat vrijstaande bijgebouwen waarvoor in het verleden een bouwvergunning is afgegeven, positief zijn bestemd. Deze mogen worden verbouwd en na sloop ook worden vervangen. Uitbreiding is echter niet mogelijk.

Ter bescherming van het boskarakter van de parken is het kappen van bomen vergunningplichtig gemaakt. Een vergunning kan worden afgegeven voor de kap ten behoeve van het realiseren van een vergunde recreatiewoning. Daarvoor mag maximaal 100 m² grondoppervlak worden vrij gemaakt van bomen (art. 5.4.2. onder c). Daarin is ook de oppervlakte verdisconteerd die nodig is voor de aanleg van een terras bij de recreatiewoning. Maar daarin zijn niet de vergunningvrije vierkante meters van artikel 5.5.1, onder 3, verdisconteerd. Bij de aanleg van toegangspaden en parkeergelegenheid zijn deze vierkante meters zonder omgevingsvergunning mogelijk.

Conform de 'Parkplannen' wordt voor het planten van een groenblijvende haag geen vergunning verleend.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 27 maart 2013 (201202765?1/R2) is artikel 5.2.1, onder a van de regels aangevuld met de bepaling: 'met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet meer dan 6 recreatiewoningen zijn toegestaan'.

Artikel 6 Wonen

De voormalige beheerderswoningen hebben een woonbestemming gekregen. De woonbebouwing (hoofd- en bijgebouwen/aan- en uitbouwen) moeten binnen het bestemmingsvlak "Wonen" worden gesitueerd.

Artikel 7 Leiding-Gas:

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de gasleiding. Binnen de beschermingszone van deze gasleiding zijn geen grondbewerkingen toegestaan, zonder afwijking en advies van de leidingbeheerder.

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

Hier is een regeling opgenomen voor bestaande en afwijkende maatvoering. Geregeld is dat indien de bestaande maatvoering de maatvoering overschrijdt die is voorgeschreven in het bestemmingsplan, deze maatvoering als ten hoogste toelaatbaar mag worden aangehouden. Voorwaarde is wel dat de betreffende bebouwing legaal tot stand is gekomen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In dit artikel van de planregels zijn algemene gebruiksregels opgenomen, welke gelden in aanvulling op de algemene regel in de Wet algemene bepalingen milieuhygiëne is opgenomen. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik binnen alle in het plan voorkomende bestemmingen. Daarnaast zijn bij de aparte bestemmingen soms ook specifieke

gebruiksregels opgenomen. Als er in een bestemming niets ten aanzien van het specifieke gebruik is geregeld, wordt verwezen naar de algemene gebruiksregels.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene afwijkingsregels opgenomen, welke van toepassing zijn op alle in het plan voorkomende bestemmingen. In de verschillende bestemmingen zijn daarnaast specifieke afwijkingsregels opgenomen. In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 12 Overige regels:

Hierin is de aanvullende werking van de bouwverordening geregeld, onder meer op de onderdelen bereikbaarheid en afstand tussen gebouwen.

Artikel 13 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort 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.

Indien bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen teniet gaan ten gevolge van een calamiteit, dan 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 14 Slotregel

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