

1401

OOSTZEE
s t e d e n b o u w

Gemeente Zutphen

Bestemmingsplan

Landgoed 't Poppink 2009

Gemeente Zutphen

**Bestemmingsplan
Landgoed 't Poppink 2009**

Vastgesteld op 18 mei 2009
Project: PPELG1

OOSTZEE stedenbouw

Jollesstraat 5
6814 JE Arnhem
Tel (026) 442 33 42
Fax (026) 445 85 12

info@oostzee.nl
www.oostzee.nl

Inhoud

1. Inleiding	1
2. Bestaande situatie	3
3. Planologisch kader	7
3.1 Provinciaal beleid	7
3.2 Gemeentelijk beleid	8
4. Planbeschrijving	11
4.1 Ontwerp en inrichting	11
4.2 Bebouwing	13
4.3 Recreatieve toegankelijkheid	14
4.4 Landgoedgegevens	14
4.5 Inpassing in het beleid	15
5. Onderzoeksresultaten	17
5.1 Archeologie	17
5.2 Bodem	18
5.3 Water	18
5.4 Ecologie	20
5.5 Verkeer	20
5.6 Geluid	21
5.7 Luchtkwaliteit	21
5.8 Externe veiligheid	21
5.9 Milieuzonering	21
6. Toelichting op de juridische opzet	23
7. Economische uitvoerbaarheid	25
8. Inspraak en vooroverleg	27
8.1 Inspraak	27
8.2 Vooroverleg	28

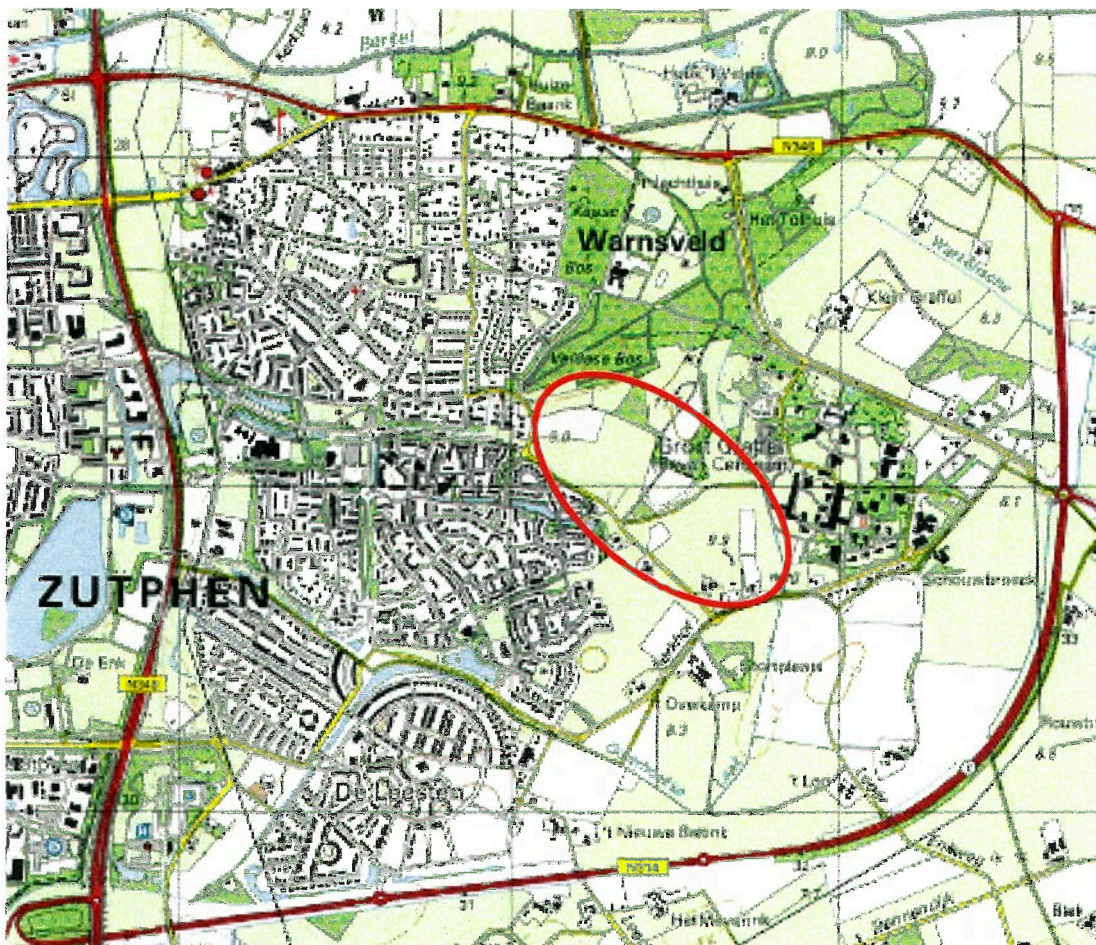
Bijlagen:

1. Toelichting ontwerp bebouwing
2. Welstandsadvies
3. Archeologisch onderzoek
4. Bodemonderzoek
5. Ecologische quick-scan

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de planologisch-juridische regeling om de realisatie van het landgoed 't Poppink mogelijk te maken. Landgoed 't Poppink wordt gerealiseerd in het agrarische gebied tussen de bebouwde kom van Warnsveld en het instellingsterrein van GG-net. Naast de aanleg van nieuw bos- en natuurgebied, leidt realisatie van het plan tevens tot een versterking van de recreatieve betekenis van het gebied voor de inwoners van Warnsveld en de woonwijk Leesten. Landgoed 't Poppink is een van de pijlers onder de inrichtingsvisie voor het stedelijk uitloopgebied (STUIT) en de start van het uitvoeringsprogramma hiervan. Door het terrein in te richten als landgoed is een duurzame groene inrichting en beheer van het gebied verzekerd.

Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 17 ha. Hiervan is ca. 3,08 ha reeds bestaand bos- en natuurgebied en wordt ruim 5,6 ha nieuwe natuur ontwikkeld. Daarnaast voorziet het plan in de mogelijkheid om twee nieuwe woningen te realiseren.



Ligging van het plangebied

Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Landgoed 't Poppink 2009" is een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 1971". Dit plan is op 20 september 1971 door de raad van de toenmalige gemeente Warnsveld vastgesteld en gedeeltelijk goedgekeurd door GS op 6 december 1972, nr. 17394/503-3314, KB 14 september 1976, nr.22.

De ontwikkeling van het landgoed past niet in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1971". Om die reden is voor het landgoed 't Poppink deze herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

2. Bestaande situatie

Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bieshorstlaan, ten oosten van de bebouwde kom van Warnsveld. Het maakt deel uit van een groter gebied met een hoge landschappelijke waarde. Aan de noordkant grenst het plangebied aan het Veldese bos, dat weer aansluit op het Kapse bos en de landgoedomgeving van Huize 't Velde, Huize Baank en Huize De Voorst. Ten zuiden van het plangebied is deze groene zone verder doorgetrokken in de groenvoorzieningen in de nieuwbouwwijk Leesten-oost. 't Poppink vormt samen met de parkachtige zone van de wijk Leesten een recreatief-groene schakel tussen het STUIT-gebied in het zuiden en de landgoederenzone ten oosten en noorden van Zutphen.



Ligging van 't Poppink in de omgeving

Het plangebied bestaat uit twee delen. Het noordelijk deel heeft een oppervlakte van ca. 6,2 ha. Deze percelen, kadastraal bekend als L632 en L631, zijn eigendom van de initiatiefnemer. In de planvorming is tevens een deel van het perceel L102 (0,48 ha, eigendom van Gelders Landschap) meegenomen. Het Gelders Landschap zal hier, in samenhang met het landgoedplan, zorgdragen voor de natuurontwikkeling.

Het zuidelijk deel is 10,9 ha groot en omvat de percelen L1577, 1827, 1998, 1999, 2556, 2557 en 2558. Deze gronden zijn deels in eigendom van de initiatiefnemer, deels door de gemeente in langdurige erfpacht uitgegeven aan de initiatiefnemer.

Het tussengelegen (agrarische) perceel is eigendom van derden en maakt geen deel uit van de planontwikkeling.



Het plangebied

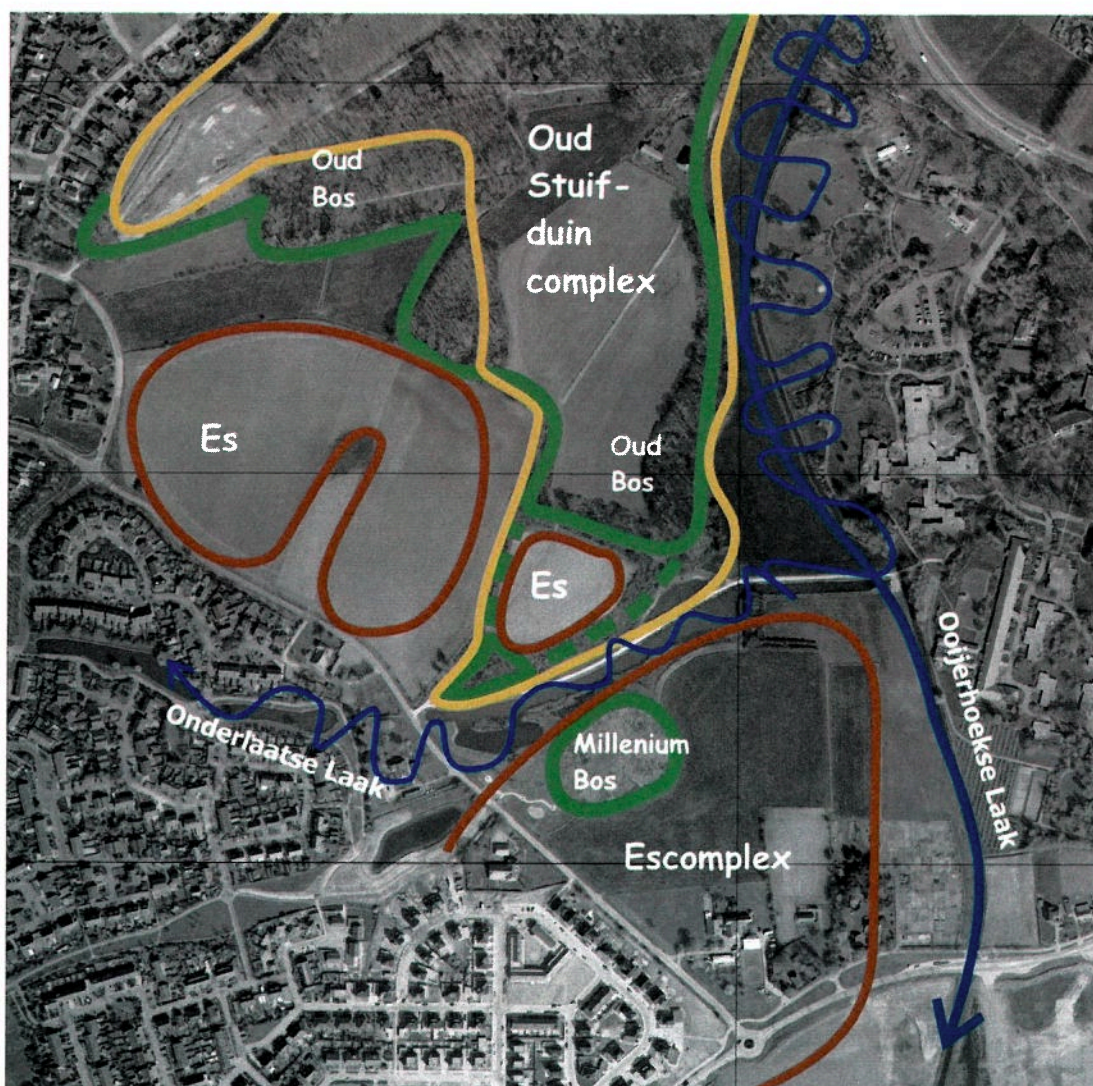
Bestaande situatie

't Poppink is onderdeel van het plaatselijke kampenlandschap. In het gebied is relatief veel reliëf aanwezig. 't Poppink wordt doorsneden door het dal van de voormalige Onderlaatse Laak, waar deze met een bocht naar het westen stroomt. De hoofdstroom van deze laak is bij de ruilverkaveling van 1950-1975 rechtgetrokken door een aangrenzende laagte naar het zuiden. Sindsdien heet de hoofdstroom de Ooyerhoekse Laak. Deze vormt de begrenzing van het plangebied aan de zuidoostzijde.

Het noordelijk deel bestaat uit een oude es en een vroeg middeleeuws (rivier)stuifduincomplex^{1 en 2}. Op de es ligt een zwarte enkeerdgrond, ontstaan door het aanbrengen van potstalmest en heideplaggen. Oud hoog opgaand bos begrenst de randen van het stuifduincomplex. Het centrale deel is voorzien van een dunnere laag enkeerdgrond dan bij de es. Bovendien is de enkeerd bruin, wat erop duidt dat deze afkomstig is van plagmateriaal uit het nabijgelegen dal van de Onderlaatse Laak.

¹ Alterra: De bodemgesteldheid van de gebieden Berkeldal, Graafschap, Wildenborch, Warnsveld-Vierakker en Hummelo-Keppel. Wageningen, 2000.

² B. Fermin en M. Groothedde: Een laat-middeleeuwse kampontginning aan de Bieshorstlaan. Zutphense Archeologische publicaties 29, 2007.



Landschappelijke analyse

De gronden tussen de es en de bosrand liggen lager en zijn natter. In een onderzoek van Alterra (2005) naar de potenties voor natuurontwikkeling, is vastgesteld dat er sprake is van een podzolleringsproces. In de bodem van het aangrenzende rabattenbos is dat minder het geval. Door de soortensamenstelling van bomen in dit bos fungeert het bos als een kalkpomp. De bomen leggen kalk uit het grondwater vast in hun bladeren. De bladval in de herfst reikt de bodem in het bos met kalk aan. De bossen herbergen daardoor kenmerkende plantensoorten van oude bosbodems.

Ten zuiden van het voormalige stuifzand is in het dal van de Onderlaatsse Laak de waterloop in 1999 plaatselijk verbreed, waarbij natuurvriendelijke oevers en een viertal poelen zijn aangelegd. De uitgegraven grond is gedeponneerd in het noorden van het zuidelijk gelegen hoge deel. Hierop is, op initiatief van de voormalige gemeente Warnsveld, het zogeheten 'millenniumbos' geplant en de flaneerweide aan de Bieshorstlaan aangelegd. De flaneerweide, met een aantal kleinschalige recreatieve voorzieningen zoals bankjes, informatiepanelen en een kunstwerk, valt buiten het plangebied. Het zuidelijk deel van het plangebied is onderdeel van een voorheen groter es- en heidecomplex, waarop grote delen van de Warnsveldse wijk Scheperkamp en de Zutphense wijk Leesten liggen.

Aan de Kerkhofweg ligt in het dal van de Ooyerhoekse Laak een volkstuintencomplex. In de overeenkomst tussen de grondeigenaar en de volkstuintenvereniging is vastgelegd dat het gebruik beëindigd kan worden als het terrein niet goed wordt beheerd. De drie bestaande woonboerderijen aan de Kerkhofweg/Bieshorstlaan vallen buiten het plangebied.

3. Planologisch kader

3.1 Provinciaal beleid

Het ruimtelijke beleid voor de provincie Gelderland is verwoord in het Streekplan Gelderland, dat op 29 juni 2005 door Provinciale Staten is vastgesteld. Aanvullend op het streekplan hebben Gedeputeerde Staten in december 2006 een aantal streekplanuitwerkingen vastgesteld. Voor het landgoed 't Poppink zijn met name de streekplanuitwerking "Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking" en "Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse Ecologische hoofdstructuur" van belang.

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe het landgoedplan 't Poppink bijdraagt aan de uitvoering van het beleid uit het Streekplan Gelderland. Naast de mogelijkheid die het streekplan biedt om nieuwe landgoederen te realiseren, draagt realisatie van dit plan bij aan een aantal belangrijke doelstellingen:

- versterking van de landschappelijke kwaliteit;
- versterking van de recreatieve betekenis van het stedelijk uitloopgebied;
- de realisering van de EHS.

Nieuwe landgoederen

Het streekplan biedt de mogelijkheid om nieuwe landgoederen aan te leggen. Deze nieuwe landgoederen moeten de landschappelijke en ecologische kwaliteit van het Gelderse landschap bevorderen. Tevens bevorderen landgoederen de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landschap voor recreanten.

Als definitie voor een nieuw landgoed geldt: een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met in beginsel maximaal 3 wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha.

Bij initiatieven voor een nieuw landgoed dient sprake te zijn van een totaalvisie, inclusief inrichtingsplan, beeldkwaliteitplan en exploitatieopzet. De provincie schrijft verder voor dat, behalve de bestemmingsplanwijziging, de gemeente met de initiatiefnemer voor een nieuw landgoed een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding dient af te sluiten over de inrichting en beheer van het nieuwe landgoed.

Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking

Volgens het Streekplan ligt het plangebied binnen het stedelijk netwerk van de Regio Stedendriehoek. Het gebied ten oosten en ten zuiden van Warnsveld/Zutphen is aangegeven als "multifunctioneel platteland" met de specifieke aanduiding "groen in en om de stad" (GIOS). De voorloper van deze term, "stedelijk uitloopgebied (STUIT)" uit het voormalige streekplan van 1996, vermeldde reeds het belang dat bij een stedelijke ontwikkeling (i.c. de woonwijk Leesten) gelijktijdig wordt voorzien in de behoefte aan groen in en om de stad.

De streekplanuitwerking geeft aan dat de gebieden voor landschappelijke versterking met name zijn gelegen in het multifunctioneel gebied, en meer specifiek in stedelijke uitloopgebieden. Hier bestaat de mogelijkheid voor het toevoegen van een beperkt aantal woningen in lage dichtheden, passend in de landschappelijke structuur en bijdragend aan de landschappelijke versterking. Kansen liggen in gebieden waar de landbouw niet langer de (enige) economische drager van het landschap is, en die kunnen beantwoorden aan de (toenemende) recreatiebehoefte. De toevoeging van "rood" is bedoeld als

bijdrage aan de versterking van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied en om financieel bij te dragen aan de investeringen die in het landschap worden gepleegd.

Voor het vaststellen van een “zoekzone landschappelijke versterking” wordt een gebiedsplan opgesteld, dat moet worden goedgekeurd door de provincie. Een gebiedsplan bevat een landschapsarchitectonische gebiedsanalyse, de kernkwaliteiten van het landschap en gebiedsdoelen. Belangrijk criterium bij de toetsing is de vraag of het initiatief de ruimtelijke kwaliteit versterkt, de toegankelijkheid vergroot en bijdraagt aan duurzaam beheer.

Op dit criterium scoort het landgoedplan 't Poppink een duidelijk “ja”. De ontwikkeling van het landgoed is een concrete uitwerking van dit beleid waarin aandacht aan al deze aspecten is besteed, met uitzondering van het procedurele aspect dat er geen door de provincie goedgekeurd gebiedsplan “landschappelijke versterking” is. Wel ligt er een inrichtingsvisie voor het stedelijk uitloopgebied, als uitwerking van het beleid “groen in en om de stad”. Dit wordt gezien als een stedelijke functie, om te voorzien in de recreatiebehoefte van de stad. Uit dit oogpunt is het toevoegen van nieuw rood acceptabel. Het plan voor 't Poppink geeft aan hoe het nieuwe rood en groen bijdraagt aan de functie van het STUIT-gebied, de bestaande gebiedskwaliteiten, de gebiedsdoelen en de realisatie van de EHS. Daarnaast past het initiatief ook in het landgoederenbeleid van de provincie.

Daarnaast wordt als voorwaarde gesteld dat de initiatiefnemer de verantwoordelijkheid krijgt voor eigendom, beheer en onderhoud van het landschap. *Aan deze voorwaarde wordt met het landgoedplan voor 't Poppink voldaan.*

Ecologische hoofdstructuur

De noordelijke rand van het plangebied valt binnen de begrenzing van de Ecologische hoofdstructuur. Het betreft de drie noordelijk gelegen percelen in de EHS-natuur, die worden ingericht voor natte natuur en bos met natte natuurwaarden. De bestaande bosopstand ten noorden van de kleine es ligt in de EHS-verweving.

In de EHS geldt het “nee, tenzij”-principe. In de EHS is een bestemmingswijziging niet mogelijk, tenzij is aangetoond dat daarmee de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied niet significant worden aangetast. Die “wezenlijke kenmerken en waarden” betreffen in dit deel van Gelderland de verwevenheid van natuur en cultuur. De aanwezige natuurwaarden zijn het resultaat van eeuwenlang menselijk handelen. Deze kleinschalige verweving van natuur en cultuur is landschappelijk en recreatief aantrekkelijk en maakt het gebied geschikt voor allerlei dieren, zoals insecten, amfibieën en vogels.

Duidelijk moge zijn dat het landgoedplan voorziet in de verdere ontwikkeling en uitbreiding van natuurwaarden en dat het plan derhalve niet leidt tot een aantasting van “wezenlijke kenmerken en waarden³”. De gronden in de EHS-natuur worden ingericht als bos- en natuurgebied (natte slenk). Het landgoedplan is door de combinatie van natuurontwikkeling en behoud van agrarische gronden een voorbeeld van de verwevenheid van natuur en cultuur.

3.2 Gemeentelijk beleid

De ontwikkeling van het landgoed 't Poppink is in diverse gemeentelijke beleidsnota's als gewenste ontwikkeling opgenomen. Het planproces voor 't Poppink begon reeds in 1997, als uitwerking van het landschapsbeleidsplan van Warnsveld (1996). 't Poppink is als wenselijke ontwikkeling opgenomen in

³ Dat het plan geen negatieve effecten heeft op het voorkomen van beschermde of bedreigde soorten blijkt uit de ecologische quick-scan. Zie hiervoor paragraaf 5.4 en bijlage 5 van deze toelichting.

onder meer de Structuurvisie Warnsveld (2004). Hierin wordt een blijvend groene functie toegekend aan de landgoederenzone ten oosten van het dorp. De landgoederenzone wordt gevormd door het Kapse bos, het Veldese bos en het kampenlandschap van 't Poppink. Deze groene zone is in zuidelijke richting verder doorgetrokken in het stedenbouwkundige plan voor de nieuwbouwwijk Leesten.

STUIT

De ontwikkeling van landgoed 't Poppink is ook opgenomen in de "Inrichtingsvisie Stedelijk Uitloopegebied Zutphen-Warnsveld". De visie is door de gemeenteraden van Zutphen en de voormalige gemeente Warnsveld vastgesteld op respectievelijk 25 en 26 oktober 2004. Deze visie is de leidraad voor toekomstige ontwikkelingen in het stedelijk uitloopegebied (STUIT). De gemeente geeft deze ontwikkeling vorm door middel van een programmatische aanpak. Centraal staat de uitvoering van diverse projecten, in samenwerking met andere overheden en particulieren en in samenspraak met eigenaren en gebruikers.

Doel van het STUIT is het creëren van een recreatief uitloopegebied voor de nieuwe wijk Leesten. De toenemende recreatieve druk vanuit de wijk vraagt om een aanpassing van de inrichting van het gebied. Het STUIT-plan dient een antwoord te geven op de verrommeling van het landschap door stadsrandactiviteiten om te buigen tot kansen voor kwaliteitsimpulsen. Uitgangspunt voor de aanpassing is het bestaande landschap en de diverse onderliggende waarden die hieraan verbonden zijn.

Het STUIT-gebied omvat het gebied ten zuiden van Leesten. Deelgebied 't Poppink is hieraan toegevoegd, omdat er al sprake was van een gebiedsproces dat toen als voorbeeld diende voor het gehele STUIT. Het gebiedsproces in 't Poppink begon als uitwerking (1997) van het Landschapbeleidsplan Warnsveld (1996). Uitwerking volgde onder de vlag het Waardevol Cultuurlandschap de Graafschap. Het STUIT vormt een continuering van dit lange gebiedsproces en plaatst het in een groter kader. Onderhavig bestemmingsplan is de laatste stap naar de realisatie van het landgoed 't Poppink.

Het is ook een belangrijke stap voor verdere ontwikkeling van dit deel van het STUIT-gebied. Destijds is bij het opstellen van de STUIT-inrichtingsvisie besloten om dit deelgebied langs de lijn van een landgoedontwikkeling vorm te geven. De doorgang van dit initiatief is dan ook een voorwaarde voor verdere toekomstige ontwikkelingen in dit deelgebied en de omgeving.

4. Planbeschrijving

4.1 Ontwerp en inrichting

Het nieuw te ontwikkelen landgoed 't Poppink ligt in een kleinschalig kampenlandschap. Het ontwerp voor het landgoed is gebaseerd op de geomorfologische en landschappelijke opbouw van het gebied. Het motto luidt: "Het landgoed is het landschap zelf". Met de ontwikkeling tot landgoed en de rangschikking onder de Natuurschoonwet is een duurzaam beheer verzekerd. Om dit tot stand te brengen wordt de bouw van twee bijzondere woningen mogelijk gemaakt.

Het ontwerp is gericht op versterking van het contrast tussen de hogere essen en het lager gelegen beekdal. Dit komt tot uitdrukking in de volgende elementen:

- het bewaren van het open karakter van de drie essen;
- het ontwikkelen van natte natuur langs de bestaande waterlopen;
- het ontwikkelen van nieuwe natuur in het zuidelijk deel van het plangebied (het "open beekdal");
- een bebouwing die zich voegt in het landschap.

Noordelijk deel

De tegen de bosrand gelegen percelen, aan de noordkant van het plangebied, worden ingericht voor natuur. Dit betreft grotendeels de gronden die in de EHS-natuur en EHS-verweving zijn gelegen. De begroeiing blijft laag, zodat het open karakter bewaard blijft. Door de lagere ligging van de percelen zijn ze van nature relatief nat en kunnen hier natte natuurwaarden ontstaan. Langs de kleine waterloop (sloot) vindt natuurontwikkeling plaats in de vorm van een natte slenk.

Tussen de natte slenk en de zuidelijk ervan gelegen es is een duidelijke steilrand aanwezig. De steilrand wordt benadrukt en verstevigd door beplanting. Het noordelijk escomplex houdt een agrarische functie en wordt verrijkt met enkele boomgroepen, die door hun plaatsing in het landschap vanaf de T-kruising Bieshorstlaan – Schepdreef een zichtas vormen op het hoofdgebouw.

Zuidelijk deel

In het zuidelijk deel van het plangebied wordt over een grote oppervlakte nieuw bos en natuurgebied ontwikkeld. De oevers van de Onderlaatse Laak zijn in 1999, op initiatief van de gemeente, al heringericht. De hier voorgestelde natuurontwikkeling sluit hier op aan. De bestaande bosjes langs de Onderlaatse Laak worden verstevigd. Voorts vindt er ontwikkeling van nieuw open natuurgebied plaats in de vorm van heischraal grasland.

Het bestaande volkstuintencomplex aan de Kerkhofweg blijft gehandhaafd binnen de geldende afspraken met de volkstuinvereniging, evenals het agrarische perceel aan de Bieshorstlaan. Aan de oostzijde van de volkstuinten wordt een bosstrook aangeplant.

Deze inrichtingstekening, zoals hieronder weergegeven, is een samenvatting van de landgoedschets uit de SBNL-rapportage⁴, de landgoedschets zoals overeengekomen tussen de initiatiefnemer en de gemeente en de schetsen van Taken Landschapsplanning⁵.

⁴ SBNL, organisatie voor particulier en agrarisch natuurbeheer: Masterplan "Landgoed 't Poppink", een nieuw landgoed in Warnsveld. Wijk bij Duurstede, september 2005.

⁵ Zie bijlage 1.



	Bestaand bos, haag, struweel		Bouwblok
	Nieuw bos, haag, struweel		Agrarisch grondgebruik
	Bestaande volkstuinten		Open water
	Bestaand open natuurgebied		Bestaand fietspad
	Nieuw natuurgebied (schraalgrasland)		Nieuw te realiseren pad
	Drassige laagten/natuuroevers		Nieuwe haag
			Nieuwe bomenrij

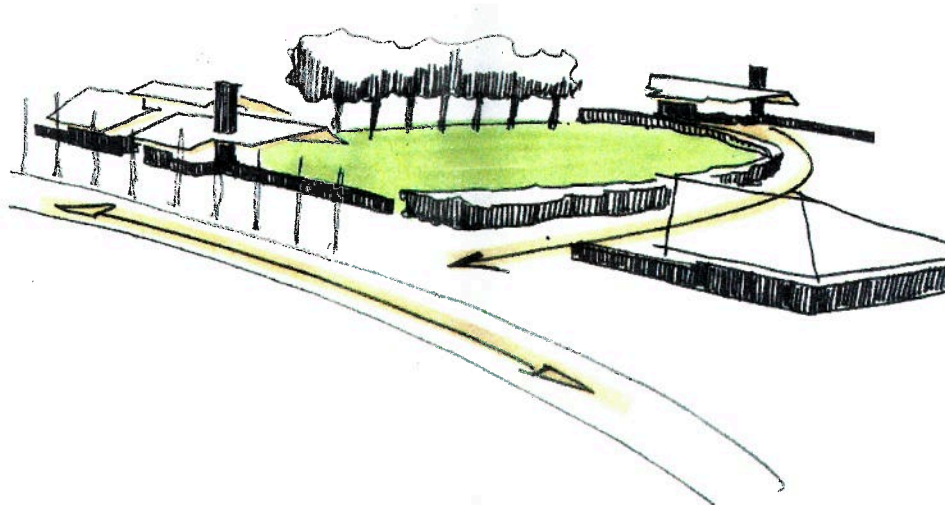
Inrichtingsplan landgoed

4.2 Bebouwing

Aan de keuze voor de plaats van de bebouwing ligt een grondige analyse van het gebied ten grondslag, waarbij rekening is gehouden met landschappelijke kwaliteiten en zichtlijnen. De keuze is gemaakt voor de kleine es.

Het begrip “allure” dat de provincie hanteert voor een nieuw landhuis, is hier ingevuld door een bebouwing die zich voegt in het landschap. De kracht van het landgoed is het landschap zelf. Daar past geen gebouw bij dat het landschap domineert, maar een ontwerp waar landhuis en landschap elkaar wederzijds allure verschaffen.

Uitgangspunt is dat de bebouwing zich dient te voegen in het landschap. Dat gebeurt door de es zelf te respecteren en de bebouwing te projecteren in de hoeken van het terrein, tegen de bosrand aan. Het middenterrein kan daardoor open blijven.



Door de bebouwing laag en langgerekt vorm te geven wordt met de architectuur op de landschappelijke kwaliteit ingespeeld. De lange horizontale lijnen worden versterkt door haagbeplantingen. Op deze wijze ontstaat een sterke samenhang tussen de bebouwing en vormt de bebouwing één onlosmakelijk geheel. De bebouwing blijft laag, lager dan de boomkruinen. Mede daardoor blijft de bebouwing grotendeels uit het zicht van de directe omgeving.

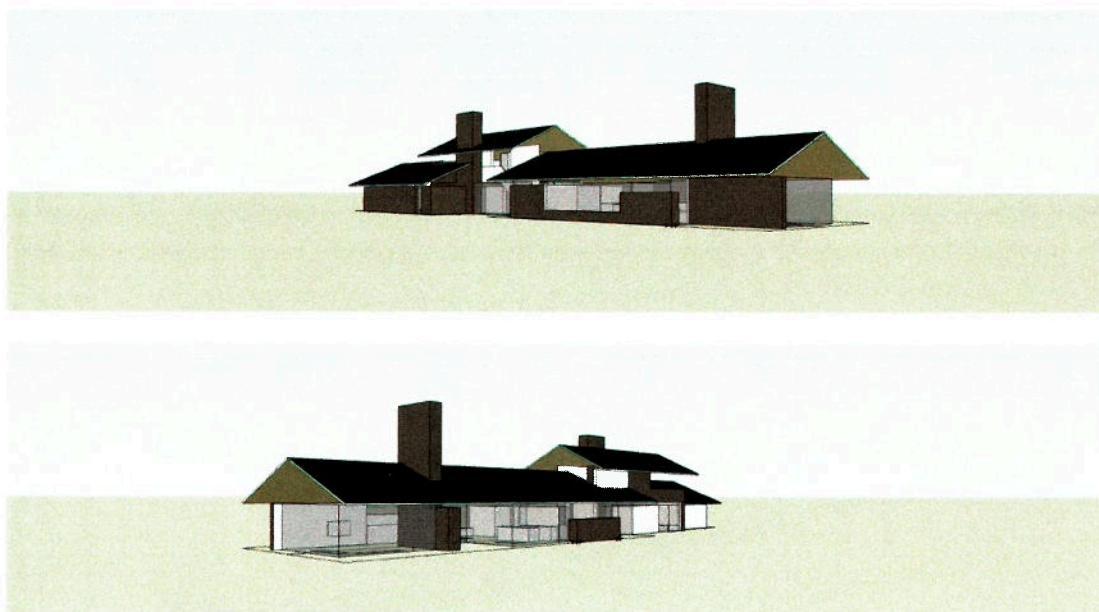
De bebouwing bestaat uit twee woningen en een bijgebouw (schuur). Ze worden ontsloten vanaf de Bieshorstlaan. Het bestaande pad wordt verlegd naar de westzijde van het perceel en wordt aangezet met een laanbeplanting.

Architectonische kwaliteit

Ondanks dat de es als bouwlocatie is gekozen, blijft de es zichtbaar. De lage, langgerekte bebouwing is geprojecteerd aan de randen. Er gelden de volgende beeldkwaliteitseisen:

- natuurlijke inpassing van gebouwen;
- eenheid in architectuur, individuele gebouwen zijn familie van elkaar;
- eenvoud en soberheid;
- natuurlijke materiaalgebruik;
- lage bebouwing met enige bescheiden verticalen;
- relatie tussen de bouwelementen wordt gelegd met lijnen in het horizontale vlak, in de randen, met muren en hagen. De gehele compositie is strak verbonden met de landschappelijke onderlegger en versterkt deze ook;

- geen vertuining van de omgeving. Het landschap loopt als het ware tegen de gevel van de gebouwde elementen.



Impressie van de bebouwing

4.3 Recreatieve toegankelijkheid

In het zuidelijk deel wordt een nieuw wandelpad aangelegd, dat door het gebied slingert. Middels een dam met duiker is er aan de oostkant van het plangebied een verbinding met het bestaande fiets-/wandelpad langs de laak, dat een verbinding vormt tussen de Bieshorstlaan en het terrein van GG-net. Het landhuis-gedeelte wordt ontsloten door een toegangspad, dat wordt aangekleed met nieuwe laanbeplanting. Deze weg zal alleen voor bestemmingsverkeer toegankelijk zijn en heeft geen openbaar karakter.

Het landgoed voldoet aan de eis dat 80% van een nieuw aan te leggen landgoed openbaar toegankelijk moet zijn. Het is voor recreanten niet toegestaan om de terreinen buiten de aan te leggen padenstructuur te betreden, om zo verstoring van de terreintypen en diersoorten tot een minimum te beperken.

4.4 Landgoedgegevens

Het landgoed is voor minimaal 80% openbaar toegankelijk via een stelsel van verharde en onverharde wandel- en fietspaden. Het bebouwde terreingedeelte is privéterrein.

Het landgoed 't Poppink heeft een totale oppervlakte van 17,9 ha. Daarvan wordt 15,49 ha ontwikkeld door de initiatiefnemer en wordt 0,48 ha nieuwe natuur ontwikkeld door het Gelders Landschap. De bestaande waterloop met aanliggende oevers is in eigendom van het waterschap. Op het landgoed worden de volgende terreintypen gerealiseerd:

Terreintype	Oppervlakte landgoed	Waarvan eigendom derden
Bestaand bos en natuur	3,08 ha	
Nieuw bos en natuur	5,61 ha	0,48 ha (Gelders Landschap)
Erf en bebouwing	0,31 ha	
Agrarische percelen	5,94 ha	
Bestaande volkstuinen	0,72 ha	
Wegen en paden	0,31 ha	
Water en oevers (bestaand)	0,93 ha	0,93 ha (Waterschap)
Totaal	17,9 ha	1.41 ha

Bij deze oppervlakteberekening is uitgegaan van een breedte van 2 meter voor het aan te leggen wandelpad. De ontsluiting naar de woonpercelen is maximaal 4 meter breed, zodat deze ook geschikt is voor gebruik door (landbouw)voertuigen, noodzakelijk voor het beheer van het landgoed.

In een overeenkomst, gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer, zijn richtlijnen vastgelegd voor de inrichting en het beheer van het gebied. De overeenkomst is voorzien van een kettingbeding. Het zuidelijke deel van het landgoed zal worden gerangschikt onder de Natuurschoonwet.

4.5 Inpassing in het beleid

Het landgoed 't Poppink wordt, binnen het stedelijk uitloopegebied van Zutphen, een duurzame groene tegenhanger van de stedelijke ontwikkeling in Leesten. Het landgoed krijgt een functie als recreatief uitloopegebied voor de inwoners van Warnsveld en Leesten. Het plan voldoet aan de eis volgens de regeling voor nieuwe landgoederen dat er minimaal 5 ha nieuwe natuur moet worden aangelegd. Daarnaast voorziet het plan in een landschappelijke versterking.

Aan het begrip "landhuis van allure" is invulling gegeven door het landschap leidend te laten zijn. Op basis van een landschapsarchitectonische gebiedsanalyse en gerelateerd aan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied, is een ontwerp gemaakt waarbij het 'nieuwe rood' bijdraagt aan landschappelijke kwaliteit. 't Poppink wordt geen landhuis dat de omgeving domineert, maar de bebouwing is juist gediensig aan het landschap. Dit heeft ertoe geleid dat de wooneenheden niet zijn geclusterd in één gebouw, maar in afzonderlijke gebouwen die onderling een duidelijke samenhang vertonen. Bijlage 1 en 2 bij deze toelichting bevatten de landschapsarchitectonische argumentatie voor het ontwerp, alsmede het positieve welstandsadvies.

5. Onderzoeksresultaten

Diverse wetten en beleidsregels schrijven voor dat er nader onderzoek gedaan moet worden naar de effecten van een voorgestelde ruimtelijke ingreep. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de diverse onderzoeken weergegeven. Achtereenvolgens komen aan bod:

- Archeologie
- Bodem
- Water
- Ecologie
- Verkeer
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Milieuzonering

5.1 Archeologie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg op 1 september 2007 zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en de verplichting om archeologische belangen tijdig te betrekken in het ruimtelijk orderingsbeleid.

Een groot deel van het plangebied, waaronder ook het te bebouwen perceel, staat bekend als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Er heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden waarbij een drietal proefsleuven is gegraven op de te bouwen locaties aan de rand van het terrein. Het proefsleuvenonderzoek⁶ heeft geen archeologische sporen van bewoning opgeleverd. Wel zijn er enkele vondsten gedaan die er op wijzen dat in de buurt van het terrein vroeg-middeleeuwse bewoning aanwezig is geweest. Deze eenmanskamp werd naar alle waarschijnlijkheid geëxploiteerd vanuit een boerderij in de omgeving.

Voor de bouw van het landgoed hoeft geen nader archeologisch onderzoek verricht te worden. Mogelijk zijn er onder de hoge kop nog wel oudere bewoningssporen aanwezig. Behoud van de hoge kop, zoals met de landgoedontwikkeling wordt voorgestaan, is echter zowel archeologisch als landschappelijk het meest wenselijk.

De rapportage van het archeologisch onderzoek is als bijlage 3 bij het plan gevoegd.

⁶ B. Fermin en M. Groothedde : Een laat-middeleeuwse kampontginning aan de Bieshorstlaan. Rapportage van het proefsleuvenonderzoek op het terrein van een nieuw landgoed. Zutphense Archeologische publicaties 29, 2007.

5.2 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Op het terrein waar de woningen geprojecteerd zijn, heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden⁷. De conclusie van dit onderzoek luidt dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt de grond geschikt wordt geacht voor de beoogde woonbestemming. Zintuiglijk zijn er geen bijzonderheden waargenomen. Er zijn visueel geen verdachte materialen op of in de bodem aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat er zowel in de grond als het grondwater geen van de onderzochte parameters verhoogd zijn gemeten.

Het rapport van het bodemonderzoek is als bijlage 4 toegevoegd.

5.3 Water

Vanaf 1 november 2003 is het opnemen van een waterparagraaf (met watertoets) in bestemmingsplannen verplicht. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Rijn en IJssel is verantwoordelijk voor het oppervlaktewaterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer in het onderhavige plangebied. Bij de planvorming voor 't Poppink heeft regelmatig overleg met het Waterschap plaatsgevonden. Vooruitlopend op de landgoedontwikkeling heeft de gemeente de oevers van de Onderlaatse Laak ingericht voor natuur.

Watersysteem

De diepere grondwaterstroming in de regio is noordwest gericht en wordt hoofdzakelijk gevoed door water dat in de Achterhoek infiltreert. In geomorfologische zin wordt de regio gekenmerkt door laaglandbeken die de ligging van de dekzandruggen volgen. De dekzandruggen zorgen voor lokale kwel- en infiltratiesystemen. Het regenwater kan op de dekzandruggen infiltreren, en komt als regionale kwel aan de randen van deze gebieden weer aan de oppervlakte. Plaatselijk kan ook diep grondwater uit de Veluwe naar boven komen.

De bodem op de noordelijke es bestaat uit hoge bruine enkeerdgronden, in het zuidelijk deel van het plangebied liggen beekeerdgronden. Deze gronden hebben van nature een diepe grondwaterstand (grondwatertrap VII resp. VI). De lager gelegen gronden in het noorden, langs de oostgrens van het plangebied en langs de waterloop in het plangebied zijn van nature veel natter (grondwatertrap III).

Ten oosten van het plangebied stroomt de Ooyerhoekse Laak. Deze is tijdens de ruilverkaveling ontstaan door aanpassing van de oorspronkelijke Onderlaatse Laak. De waterloop in het plangebied is de oude, westelijke loop van de Onderlaatse Laak. Bij het waterschap staat hij nu bekend als Afwatering van de vijver. Zowel de Ooyerhoekse Laak als de aftakking van de Onderlaatse Laak zijn als A-watergang in beheer bij het waterschap Rijn en IJssel. Deze waterlopen zijn belangrijk voor de afwatering van het gebied.

Waterhuishoudkundige aspecten

In de onderstaande tabel wordt per thema aangegeven of het wateraspect relevant is voor het plangebied.

⁷ Van der Poel Consult b.v.: Verkennend bodemonderzoek Bieshorstlaan ong. Warnsveld. Rapportnummer 1.702.060. Maart 2007.

Waterhuishoudkundig aspect	Relevant	Toelichting
Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen primaire of secundaire waterkeringen. Er zijn geen regionale waterbergingsgebieden.
Wateroverlast	Nee	In de lagere en natte delen van het plangebied worden vooral ingericht voor natuur. Deze gronden worden niet bebouwd.
Riolering	Ja	Schoon hemelwater zal worden geïnfiltreerd in de bodem. Zo wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd via het riool.
Watervoorziening	Ja	Het plan voorziet in de realisatie van een oppervlak nieuwe natte natuur en de aanleg van enkele poelen.
Volksgezondheid	Nee	Er zijn geen functies die milieuhygiënische risico's met zich meebrengen. In het plangebied zijn geen overstorten aanwezig.
Bodemdaling	Nee	In het plangebied gaat het hoofdzakelijk om een zandige ondergrond. Eventuele zettingen zijn niet relevant.
Overlast grondwater	Nee	In het gebied is geen sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond waardoor schijngrondwaterstanden kunnen optreden.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Ja	In het plangebied liggen twee waterlopen, waarvan een A-watergang. De kwaliteit van het geïnfiltreerde hemelwater moet voldoen aan bepaalde eisen. Het plan maakt geen nieuwe functies mogelijk die tot extra belasting van de waterkwaliteit kunnen leiden.
Grondwaterkwaliteit	Nee	Het plangebied ligt niet in een drinkwaterbeschermingsgebied. Het plan maakt geen nieuwe vervuulende functies mogelijk.
Verdroging	Nee	Het plangebied ligt niet in een hydrologisch beïnvloedingsgebied van natuur.
Natte Natuur	Ja	In het plangebied zijn/worden een aantal bos- en natuurterreinen aangelegd waar natte natuurwaarden kunnen ontstaan. De oevers langs de Onderlaatse Laak zijn reeds ingericht voor natuurontwikkeling. De waterlopen zijn niet aangemerkt als HEN-water (wateren van hoogste ecologisch niveau).
Inrichting en Beheer	Ja	De Onderlaatse Laak in het plangebied is een A-watergang.
Recreatie	Ja	Langs de noordelijke oever van de Onderlaatse Laak is recreatief medegebruik mogelijk.
Landschap en cultuurhistorie	Ja	De noordelijke waterloop (niet in beheer bij het waterschap) wordt heringericht als een natte slenk. De oevers langs de Onderlaatse Laak zijn door het waterschap zelf ingericht voor natuurontwikkeling. Er zijn geen cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig.

Het plan voorziet in de ontwikkeling van ruim 5 ha nieuw bos- en natuurgebied. Deels zal deze te ontwikkelen natuur waterafhankelijk zijn. De noordelijke waterloop wordt ingebed in een natte slenk. De bovengrond wordt daarvoor deels afgegraven.

De toekomstige woningen zullen voor de afvoer van het vuilwater worden aangesloten op het rioolstelsel of, indien dit niet mogelijk is, worden voorzien van een IBA. Het schone hemelwater, afkomstig van daken en andere verhardingen, zal ter plaatse worden geïnfiltreerd in de bodem. Bij de bouw zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen.

Overleg met de het waterschap

Deze waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap. Op 29 november 2007 heeft het Waterschap aangegeven met de inhoud ervan akkoord te zijn.

5.4 Ecologie

De Flora en faunawet schrijft voor dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beschreven moet worden wat de gevolgen zijn voor de aanwezige flora en fauna. Het plangebied ligt niet binnen de speciale beschermingszones als bedoeld in de Natuurbeschermingswet (Natura 2000). Een klein deel van het plangebied valt binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft een drietal percelen waar nieuwe natuur wordt ontwikkeld. Het plan levert dus een positieve bijdrage aan de realisering van de EHS.

Ten behoeve van de landgoed-ontwikkeling is een ecologische quick-scan uitgevoerd⁸. De rapportage is in bijlage 5 opgenomen.

In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen. Verspreid in het gebied zijn er vaste verblijfplaatsen van laag beschermde zoogdiersoorten en amfibieën (Bastaard kikker, Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander) aangetroffen of te verwachten. Voor deze soorten geldt automatisch een vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet en is het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk. Aanvullend onderzoek naar het voorkomen van beschermde of bedreigde soorten is alleen noodzakelijk als er werkzaamheden aan of in de directe nabijheid van de poel in het zuidelijke deelgebied worden verricht. Het is niet uit te sluiten dat de strikt-beschermde Kamsalamander zich hier voortplant. Om schade aan broedvogels te voorkomen dienen werkzaamheden die de broedbiotopen verstoren of beschadigen (zoals het verwijderen van beplanting) te worden uitgevoerd in de periode voor 15 maart of na 15 juli.

5.5 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Bieshorstlaan. Deze weg is door middel van een bussluis afgesloten voor doorgaand gemotoriseerd verkeer. Alleen voor de toekomstige bewoners is het landgoed met de auto toegankelijk. Wandelaars en fietsers kunnen vanaf de Bieshorstlaan of vanaf het terrein van GG-net het gebied in. Het volkstuinencomplex is bereikbaar vanaf de Kerkhofweg.

⁸ EcoGroen Advies BV: Quickscan natuurtoets Landgoed 't Poppink Warnsveld, inventarisatie en beoordeling van natuurwaarden in het kader van de Flora- en faunawet. Zwolle, december 2007.

5.6 Geluid

De Wet geluidhinder schrijft voor dat, om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen, bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met het aspect verkeerslawaaï. De locatie van de toekomstige woningen ligt niet binnen de geluidszone van een weg. De Bieshorstlaan is met een busluis afgesloten voor doorgaand autoverkeer. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.7 Luchtkwaliteit

Per 15 november 2007 is er in de Wet milieubeheer een nieuw hoofdstuk over luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'.

Op grond van de wet dient bij grote ruimtelijke ontwikkelingen onderzoek te worden gedaan naar de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit wordt vooral bepaald door de achtergrondconcentratie (ten gevolge van natuurlijke en ver weg gelegen bronnen) en de bijdrage van het verkeer. Veranderingen in de luchtkwaliteit worden vooral bepaald door veranderingen in de verkeersintensiteiten. De belangrijkste verontreinigende stoffen zijn stikstofoxiden en fijn stof.

De ontwikkeling van het landgoed zal slechtst tot een zeer beperkte toename van verkeer leiden. De huidige luchtkwaliteit op deze locatie staat een verandering zoals voorgesteld niet in de weg. Een uitgebreider onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

5.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen. Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van diegenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's lopen, zoals omwonenden.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen wegen aangewezen voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook bevinden zich geen bedrijven in de buurt. Nader onderzoek naar externe veiligheidsrisico's wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

5.9 Milieuzonering

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met de milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen (agrarische) bedrijven die mogelijke hinder zouden kunnen opleveren. Omgekeerd zijn er geen (agrarische) bedrijven die in hun ontwikkelingsruimte worden beperkt.

6. Toelichting op de juridische opzet

De plankaart en de planregels vormen samen het juridisch bindende deel van het plan. Onderhavig bestemmingsplan is opgezet volgens de standaard die de gemeente Zutphen hanteert voor bestemmingsplannen en de richtlijnen volgens de nieuwe Wro. Alle relevante informatie is zoveel mogelijk weergegeven op de plankaart. Dit bevordert de leesbaarheid en inzichtelijkheid van het plan.

Op de plankaart worden 6 bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn toegekend op basis van het inrichtingsplan zoals beschreven in hoofdstuk 4. Kleinere elementen, zoals bosstroken en boomgroepen, zijn niet specifiek in een bestemming vastgelegd, maar zijn toegelaten binnen de bestemming “Natuur” of “Agrarisch gebied met hoge natuur en landschapswaarden”. De bestemmingen zijn:

- Agrarisch gebied met hoge natuur en landschapswaarden

Deze bestemming geldt voor de vier percelen die in agrarisch gebruik blijven. Voor het perceel in de zuidoosthoek van het plangebied is de aanduiding opgenomen dat het gebruikt mag worden voor volkstuinen. Binnen de bestemming is geen bebouwing toegestaan.

- Bos

Dit betreft zowel bestaand als nieuw aan te leggen bos. Binnen de bestemming is een nadere verdeling gemaakt in “Bos” en “Bos met natte natuurwaarden”. Bij deze laatste is de bestemming mede gericht op de bescherming van de hydrologische situatie en de waterkwaliteit. Houtproductie is hieraan ongeschikt.

- Natuur

Ook de bestemming “Natuur” kent een onderverdeling in “Natuur” en “Natte natuurwaarden”. De bestemming is toegekend aan de nieuw te ontwikkelen natuurgebieden en tevens aan de reeds ontwikkelende ecologische zone langs de Onderlaatse Laak. Ook het terrein tussen de toekomstige bebouwing is bestemd voor “Natuur”.

- Verkeer

Dit betreft het bestaande fiets-/wandelpad langs de Onderlaatse Laak.

- Water

De Onderlaatse Laak (A-watgang) is bestemd als “Water”.

- Wonen

Op de plankaart zijn drie bouwvlakken opgenomen met nadere aanduidingen. Binnen de twee noordelijke bouwvlakken mag één vrijstaande woning worden gebouwd, binnen het derde bouwvlak alleen één bijgebouw. Deze mag niet worden gebruikt om te wonen.

Op de plankaart staat het volgende aangegeven:

- de maximale goothoogte en bouwhoogte van de gebouwen is respectievelijk 3 en 5 meter. Voor het bijgebouw geldt een goothoogte van max. 3,5 m, vanwege de toegankelijkheid voor werktuigen voor het onderhoud van het landgoed. In de planregels is nader geregeld dat een oppervlak van maximaal 30% van de op te richten woonbebouwing hoger mag worden uitgevoerd, nl. een goot- en bouwhoogte van 5,5 en 7 meter.

- het maximale bebouwingspercentage.
- een dakhelling van maximaal 40°.

De oppervlakte van de bestemmingsvlakken c.q. bouwvlakken op de plankaart bedraagt respectievelijk ca. 1450 m², 1040 m² en 638 m². Deze laatste betreft het bouwvlak voor de schuur.

Eenderde deel van de woning, met een maximum van 50 m², mag worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep. Deze functie dient ondergeschikt te blijven aan de hoofdfunctie wonen.

- Overige wegen en paden

Wegen en paden zijn, met uitzondering van het bestaande fietspad, niet specifiek bestemd, maar worden toegelaten in de bestemmingen. Het betreft de ontsluiting naar de woonpercelen en een nieuw wandelpad dat in het kader van de landgoedontwikkeling wordt aangelegd. Dit pad is als aanduiding op de plankaart opgenomen. Het nieuwe pad heeft een lengte van ca. 460 meter en een maximale breedte van 2 meter. De ontsluiting naar de woonpercelen is niet apart aangeduid.

- Aanlegvergunningen

Binnen de bestemmingen "Agrarisch gebied met hoge natuur- en landschapswaarden", "Bos" en "Natuur" zijn bepaalde werken en werkzaamheden aanlegvergunningplichtig. Dit betreft activiteiten die een aantasting (kunnen) betekenen voor de bodemstructuur, het reliëf, de waterhuishouding of voor natuur en landschap. Binnen de bestemming "Water" zijn geen aanlegvergunningen opgenomen, omdat deze activiteiten reeds zijn geregeld en beschermd in de Keur van het waterschap.

In de regels is aangegeven dat bepaalde werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van het beheer van het landgoed zijn uitgezonderd van de aanlegvergunningplicht. Hier mee wordt bedoeld op de afspraken die zijn gemaakt tussen de initiatiefnemer en de gemeente over de inrichting, het beheer en onderhoud van het landgoed en zodanig vastgelegd in de landgoedovereenkomst.

Voor de gronden die liggen binnen de EHS-begrenzing is bovendien nog opgenomen dat een aanlegvergunning pas kan worden verleend als is aangetoond dat de activiteit geen significante negatieve effecten voor de aanwezige natuurwaarden tot gevolg heeft.

Een aanlegvergunning is een door burgemeester en wethouders schriftelijk verleende toestemming om bepaalde activiteiten (werken of werkzaamheden) uit te voeren. Zonder aanlegvergunning is het verboden om bedoelde activiteit uit te voeren. De activiteiten kunnen worden toegestaan wanneer zij verband houden met de doeleinden van de aan de gronden gegeven bestemming en de overige aanwezige waarden en kwaliteiten niet onevenredig worden geschaad.

7. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 9 lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan tevens de uitvoerbaarheid van het plan te onderzoeken.

In 2004 heeft de gemeente een deel van de gronden van 't Poppink verkocht aan de initiatiefnemer en een ander deel in langdurige erfpacht gegeven, met als doel de realisatie van het landgoed. De kosten van de planvorming en de realisatie van het landgoed worden grotendeels gedragen door de initiatiefnemer.

Voor de ontwikkeling en het beheer van het landgoed heeft de initiatiefnemer een exploitatie opgesteld. De gemeente heeft deze beoordeeld en geconstateerd dat de economische uitvoerbaarheid daarmee voldoende is aangetoond.

Bijdrage gemeente

De gemeente Zutphen draagt bij in de kosten van grondverzet. De kosten hiervan bedragen € 15.900,-. De verwachting is dat dit mede wordt gefinancierd (75%) door subsidies van de EU, het Rijk en de provincie. Daarnaast wordt een bijdrage verwacht van de Stichting Het Geldersch Landschap, omdat bij het grondverzet een perceel van de Stichting is betrokken.

8. Inspraak en vooroverleg

8.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan van het Landgoed 't Poppink heeft vanaf 3 april 2008 gedurende 2 weken (derhalve tot en met 17 april 2008) ter inzage gelegen voor het indienen van inspraakreacties.

Op 24 september 2002 heeft de raad van de voormalige gemeente Warnsveld besloten de natuur en landschapswaarden van 't Poppink te beschermen en te ontwikkelen door het stichten van een landgoed. Het landgoedplan is door de gemeenteraad goedgekeurd in 2007. Het bestemmingsplan biedt de planologisch juridische regeling om de realisatie van het landgoed 't Poppink mogelijk te maken.

De ter inzage legging is bekend gemaakt door een publicatie in het weekblad Zutphense Koerier van 2 april 2008.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn er twee inspraakreacties binnengekomen.

Hieronder is de reactie samengevat en de reactie van de gemeente daarop.

1. Juridisch Adviesbureau van der Aa, namens Pagode Zutphen b.v. (briefno. 5115, ingekomen op 17 april 2008)

Aangegeven wordt dat bezwaar wordt gemaakt tegen het feit dat in het bestemmingsplan de mogelijkheid is opgenomen voor woningbouw op een locatie die gelegen is op korte afstand van het perceel van cliënt.

Commentaar:

De afstand tussen het perceel van de cliënt en de te realiseren bebouwing is meer dan 500 meter. Daarnaast heeft de woning van cliënt slechts zeer beperkt uitzicht op het gebied. De op te richten bebouwing zal nadrukkelijk onderdeel gaan uitmaken van de omgeving. Hierdoor zal de bebouwing niet dominant aanwezig zijn. Het plan heeft juist als doel de landschapswaarde van 't Poppink te beschermen en te versterken.

Gelet hierop zijn wij van mening dat de te realiseren bebouwing de kwaliteit van het landschap niet aantast.

2. Bewoners 't Spangoor (briefno. 5023, ingekomen op 16 april 2008)

In de reactie wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemming evenemententerrein. Deze bestemming wordt gezien als ongewenst, omdat het niet past in de sfeer van de omgeving en vanwege de ongeschiktheid van de locatie. De verkeers- en parkeersituatie op de locatie zelf en in de nabije omgeving wordt daarnaast niet geschikt geacht voor veel verkeer.

Het organiseren van een concours hippique eenmaal per jaar, zou ook middels een ontheffing toegestaan kunnen worden, hiervoor zou geen bestemming evenemententerrein nodig zijn.

Commentaar:

Na overleg met initiatiefnemer is besloten dat de aanduiding evenemententerrein van de plankaart gehaald zal worden.

8.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan van het Landgoed 't Poppink is tevens in het vooroverleg ex art.10 Bro gebracht. De volgende instanties hebben aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben over het plan:

- TenneT TSO B.V. (briefno. 2667, ingekomen op 11 maart 2008)
- Vitens Gelderland (briefno. 3226, ingekomen op 19 maart 2008)
- Waterschap Rijn en IJssel (briefno. 3348, ingekomen op 31 maart 2008)
- VROM Inspectie (briefno. 4936, ingekomen op 14 april 2008)

De dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland (briefno. 2008-004684, datum 12 juni 2008) heeft de volgende opmerkingen over het plan gemaakt:

Het plan geeft geen duidelijkheid over het aantal evenementen dat per jaar wordt gehouden.	De aanduiding "evenemententerrein" is van de plankaart gehaald.
Bij de aanlegvergunningen is geen relatie gelegd met het "nee, tenzij"-beleid in de EHS.	De EHS is op de plankaart aangegeven. In de regels is hiervoor een regeling opgenomen.
Andere werken (genoemd in het aanlegvergunningstelsel) kunnen leiden tot aantasting van natuur en/of bos. Bij aantasting van natuur en/of bos is de "Richtlijn compensatie natuur en bos van toepassing.	Dit is aangevuld.
De oppervlakte nieuwe natuur en bos (5,35 ha) voldoet maar net aan de eis van minimaal 5 ha. Deze oppervlakte staat ook nog onder druk omdat het plan voorziet in de aanleg van paden binnen deze bestemming.	In de regels is verduidelijkt dat de toegestane wegen en paden alleen dienen ter ontsluiting van de woonpercelen en het wandelpad betreft dat op de plankaart is aangeduid. In de toelichting is de berekening gegeven dat het plan voldoet aan de 5 ha nieuwe natuur en bos.
De voorschriften van de bestemming Wonen komen niet overeen met de plankaart. Dit geldt voor het bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte.	Het is niet geheel duidelijk wat hier wordt bedoeld. Voor wat betreft de goothoogte, bouwhoogte en het bebouwingspercentage wordt in het bestemmingsplan verwezen naar het maatvoeringsymbool op de plankaart. Voor zover het bestemmingsregel 8.2.1.E. betreft, hierin wordt inderdaad een afwijkende goot- en bouwhoogte genoemd. Dit heeft echter slechts betrekking op de mogelijkheid om voor een oppervlak van maximaal 30% van de op te richten bebouwing een grotere goot- en bouwhoogte toe te staan.
Het is vreemd dat voor een aan huis gebonden beroep zowel een maximum is gegeven van 33,3% van de vloeroppervlakte van de woning als een maximum van 50m ² .	De regeling is conform de regeling die de gemeente Zutphen in de hele gemeente hanteert.
De diensten zijn van mening dat er sprake is van een onlogische systematiek door een schuur te bestemmen tot Wonen en met de aanduiding "s" vervolgens duidelijke te maken dat er sprake is van een vrijstaand bijgebouw.	Het is gebruikelijk om bijgebouwen bij woningen ook onder de woonbestemming te brengen.

Aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 13.1, moeten toetsingscriteria worden toegevoegd.	De toetsingscriteria zijn toegevoegd.
Het beleid van de provincie gaat uit van één gebouw met meerdere wooneenheden. Het ontwikkelen van nieuwe landgoederen is geen doel op zich, maar uitgangspunt is het versnellen van de realisatie van nieuwe natuur. Daartegenover staat dan het geven van beleidsruimte.	Tijdens een ambtelijk overleg op 25-11-2008 tussen de gemeente en de provincie is van de zijde van de gemeente en initiatiefnemer toegelicht waarom voor deze bebouwingsvorm is gekozen. Gelet op de wens het landschap zoveel mogelijk in tact te laten, gaat de voorkeur uit naar een bebouwingsvorm die past in het landschap. Dat gebeurt door de es zelf te respecteren en de bebouwing te projecten in de hoeken van het terrein, tegen de bosrand aan. Het huidige open karakter van de es blijft daardoor behouden. Eén gebouw met meerdere wooneenheden wordt bewust vermeden aangezien dat ons inziens in mindere mate bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteiten van het landgoed. De provincie heeft tijdens het overleg aangegeven hiervoor begrip te hebben. Derhalve is ervoor gekozen de huidige bebouwingsvorm te handhaven. Het plan voorziet verder niet alleen in de realisatie van nieuwe natuur, maar ook in de inrichting van een stedelijk uitloopgebied, als concrete uitwerking van het "groen in en om de stad". Het plan is ook gericht op landschappelijke versterking en een vergroting van de recreatieve betekenis.

