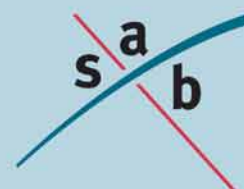


Bestemmingsplan

Landgoed Ruysengoet

Gemeente Oude IJsselstreek

Datum: 23 juni 2009
Projectnummer: 70431.02
ID: NL.IMRO.BP000015-OT1



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	4
2	Het plan	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Proces	6
2.3	Behoud	6
2.4	Huidige situatie	7
2.5	Planbeschrijving	8
3	Haalbaarheid van het plan	13
3.1	Beleid	13
3.2	Milieuaspecten	17
3.3	Ruimtelijke aspecten	19
3.4	Water	20
3.5	Flora en fauna	23
3.6	Archeologie	24
3.7	Economische uitvoerbaarheid	24
4	Wijze van bestemmen	25
4.1	Algemeen	25
4.2	Dit bestemmingsplan	26
5	Procedure	28
5.1	Overleg	28
5.2	Zienswijzen	28

Bijlagen:

- verkennend bodemonderzoek, Econsultancy bv, 29 december 2005
- archeologisch onderzoek, Becker & Van de Graaf, 24 november 2005
- floristische inventarisatie, bureau Schenkeveld
- fauna onderzoek, Adviesbureau Mertens

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend plan betreft de realisering van een landgoed op een aantal percelen aan de Bosweg te Gendringen, landgoed Ruysengoet genaamd. In de huidige situatie is hier een agrarisch bedrijf gevestigd. Deze wordt beëindigd en de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden deels gesloopt. Op het landgoed worden twee erven met in totaal 12 woningen ontwikkeld. Verder worden op het landgoed nieuwe natuur en recreatieve infrastructuur aangelegd. Voor de ontwikkeling van het landgoed is een masterplan opgesteld, bestaande uit een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitplan. Het masterplan is in samenwerking tussen initiatiefnemers, gemeente en provincie tot stand gekomen.

De gemeente heeft het voornemen om medewerking te verlenen aan het nieuwe landgoed ter plaatse. Hiervoor dient het vigerende bestemmingplan te worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in deze herziening.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt op ruim een halve kilometer afstand ten oosten van Gendringen, in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek. Het plangebied ligt globaal tussen de Oude IJssel, de Beekweg, de Engbergseweg en de Duitse grens. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied globaal weergegeven.



globale ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De vigerende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000, herziening 2002', van de voormalige gemeente Gendringen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 26 februari 2004 en door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland goedgekeurd op 21 september 2004.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het plangebied heeft op grond van het vigerend bestemmingsplan de bestemming Agrarisch gebied met de landschapswaarden openheid en reliëf. Ter plaatse van het agrarisch bedrijf is een agrarisch bouwperceel opgenomen. In het plangebied is ter plaatse van het bestaande bos de bestemming Multifunctioneel bosgebied toegekend.

De gronden met de bestemming Agrarisch gebied met landschapswaarden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid en de instandhouding van de landschapswaarden 'openheid van het landschap' en 'reliëf van de bodem'. De gronden met de bestemming Multifunctioneel bosgebied zijn onder meer bestemd voor bosbouw, natuur- en landschapsbehoud en extensieve dagrecreatie.

Het gebied waarin het landgoed is gelegen maakt, op grond van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingskaart, deel uit van een gebied waar nieuwe landgoederen mogen worden gerealiseerd. De nieuw te realiseren bebouwing mag echter uitsluitend bestaan uit één woongebouw met daarbinnen maximaal 3 wooneenheden.

De ontwikkeling van een landgoed waarbij twee erven voor 12 wooneenheden wordt gerealiseerd past niet binnen het bestemmingsplan, zodat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bevat een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het wijzigingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in

hoofdstuk 2 het plan zelf beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als beleid, milieu, etc. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. Hierin worden de bepalingen in de regels nader uitgelegd. Ten slotte komen in het vijfde hoofdstuk de resultaten van de procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan beoogt de realisatie van landgoed Ruysengoet in de gemeente Oude IJsselstreek mogelijk te maken. Het landgoed bestaat uit een cluster van twee erven waarop nieuwe wooneenheden worden gerealiseerd. Om tot een plan voor het landgoed te komen zijn er verschillende stappen ondernomen. Dit wordt beschreven in paragraaf 2.2. Vervolgens wordt aangegeven op welke wijze wordt beoogd het landgoed voor de lange termijn te behouden. In paragraaf 2.4 wordt de huidige situatie van het plangebied en de omgeving beschreven. In navolgende paragraaf wordt het plan voor het landgoed beschreven. Hierin wordt achtereenvolgens ingegaan op de uitgangspunten, het programma en het plan.

2.2 Proces

De ontwikkeling van een landgoed ter plaatse komt voort uit de ontwikkelingsvisie “Engbergen Nieuw Perspectief” voor Engbergen uit 2004. Zowel gemeente Oude IJsselstreek als de provincie Gelderland staan positief ten opzichte van het initiatief. In het proces is uitgebreid onderzocht op welke manier de bebouwing in het landschap geïntegreerd kan worden.

Na een analyse van het landschap en de bebouwingsstructuren is een modellenstudie uitgevoerd. Deze modellenstudie leverde vier ruimtelijke modellen op die geïnspireerd zijn op in het buitengebied voorkomende bebouwingsclusters, namelijk het boerenerv en het landgoed. Langs de Oude IJssel zijn reeds veel landgoederen en kastelen te vinden. Op basis van de modellenstudie hebben de betrokken partijen de uitgangspunten vastgesteld. Deze uitgangspunten waren input voor een workshop met vertegenwoordigers van gemeente, provincie, Gelders genootschap en de initiatiefnemers, welke plaats heeft gevonden op 15 april 2008. Het masterplan is tot stand gekomen op basis van de uitkomsten van de workshop.

2.3 Behoud

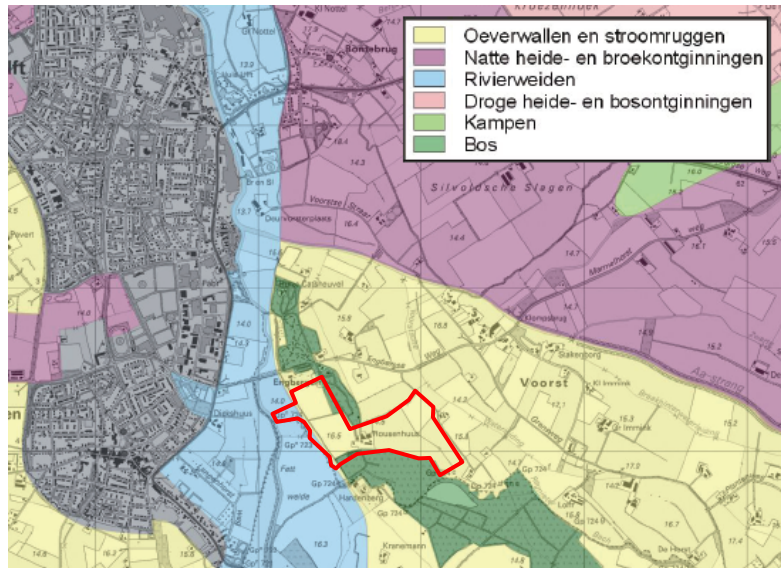
Het landgoed wordt als Natuurschoonwet landgoed (NSW) aangemerkt. Hiermee verbinden de eigenaren zich aan de verplichting om het landgoed minimaal 30 jaar in stand te houden. Verder zal er een stichting worden opgericht waaraan de toekomstige eigenaren verplicht participeren. Vanuit de stichting zullen fondsen worden gegenereerd welke beschikbaar komen voor uitvoering van een meerjaren onderhoudsplan. Wanneer een eigenaar zijn of haar bezit wil verkopen zal middels een kettingbeding de nieuwe eigenaar de onderhoudseisen over nemen. Ten slotte zullen de eigenaren middels een overeenkomst de gemeente de garantie bieden tot behoud van het landgoed.

Het onderhoud van het landgoed Ruysengoet wordt door de huidige bewoner van het voormalige agrarische bedrijf uitgevoerd in opdracht van de gezamenlijke eigenaren.

2.4 Huidige situatie

2.4.1 Landschap

Het landgoed Ruyssegoet ligt op de grens van drie landschapstypen. Er zijn de rivierweiden van de Oude IJssel, de oeverwallen en de stroomruggen die gevormd zijn door afzetting en erosie van sedimenten door het water, wind en bos. In de omgeving is veel (micro)reliëf aanwezig.



landschapstypen

De rivierweiden kenmerken zich door open weidegebied met verspreid voorkomende houtopstanden. Op de rivierduinen en oeverwallen van het buurtschap Engbergen (ten noorden van het plangebied) is bos aangeplant. De hoogteverschillen bedragen enkele meters. Het landschap ten oosten van de oeverwal van Engbergen kenmerkt zich door verspreid liggende bebouwing op de langgerekte stroomruggen.

Het patroon van wegen en verkaveling is grillig als gevolg van het grillige verloop van de stroomruggen. Hier is beplanting in de vorm van bomenrijen, houtsingels en kleine bossages vooral op perceelsgrenzen en langs wegen.

In de loop der jaren zijn veel kleine landschapselementen en erfbeplanting verdwenen en het reliëf is geëgaliseerd, waardoor de oude geulen verminderd herkenbaar zijn.

2.4.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 23 ha. Het plangebied bestaat globaal uit weilanden, bossen en centraal gelegen een agrarisch bedrijf. Het deel ten westen van het bedrijf ligt tussen de Oude IJssel en de Bosweg en wordt gekenmerkt door natte natuur, steilranden en bloemrijke weiden.

In de centrale zone is het agrarisch bedrijf gelegen. Dit deel ligt tussen de bossen op de hoger gelegen rivierduinen. Het oostelijke deel ligt tussen het agrarisch bedrijf en de Beekweg en kenmerkt zich door weideland, laanstructuren, boomsingels, struvelen en enkele poelen.



luchtfoto plangebied bron: Google Earth

Het agrarische bedrijf bestaat uit een boerderij, waarin de bedrijfswoning is gevestigd, en vijf agrarische bedrijfsgebouwen. Dit betreffen een ligboxenstal, een varkensstal, een oude werkschuur, een kapschuur en een schöppe. Ten zuidwesten van het erf is een tweede bedrijfswoning in de vorm van een bungalow aanwezig.



luchtfoto voormalig agrarisch erf

2.5 Planbeschrijving

2.5.1 Uitgangspunten

Om te komen tot een duurzaam kwaliteitsbeeld voor het landgoed zijn uitgangspunten opgesteld. Het betreffen de volgende uitgangspunten:

- Het ontwerp voor het landgoed met bebouwing vormt een passend antwoord op aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
- Extra aandacht is gewenst voor versterking van de kenmerkende ruimtelijke opbouw van het landschap: de maat van openruimtes, zichtlijnen en doorzichten, kenmerkend reliëf, essen, kampen, steilranden, kleinschalige structuren en elementen, houtwallen, perceelstructuren, structurerende lineaire elementen, wegen, paden, lanen, bosranden en watergangen.

- Het begrip ‘woongebouw’ van allure moet niet letterlijk worden geïnterpreteerd als een landhuis in klassieke zin. Dit klassieke landhuis kan wel dienen als inspiratiebron. De allure van bouwwerken, die samenhangen met het nieuwe landgoed, moet tot uitdrukking komen in een hoogwaardig en uitgesproken architectonisch ontwerp. Het vormt een passend geheel met het ruimtelijk ontwerp voor het gehele landgoed en de positie van de bebouwing daarin.
- Het nieuwe gebouw kan een visueel zwaartepunt vormen van het nieuwe landgoed. Maar in veel gevallen sluit een meer ingetogen positie en architectuur voor het nieuwe landhuis beter aan op de aanwezige landschapswaarden. Het ontwerp voor de bebouwing moet een relatie hebben met de kenmerken van het landschap.
- In principe is sprake van een hoofdgebouw met ondergeschikte bijgebouwen, maar in bepaalde situaties past een ensemble van enkele kleinere gebouwen beter in de omgeving.
- De keuze van de architectuurstijl is in principe vrij, maar dient wel treffend te worden gekozen in relatie met de kenmerken van het landschap en waardevolle bestaande gebouwen in de omgeving.
- De toegepaste kleuren, materialen en verlichting ondersteunen de samenhang met het landschap.
- Van belang is een eenheid in stijl van hoofd- en bijgebouwen, alsmede de inrichting en andere elementen van het landgoed.
- De zichtlijnen op het landhuis dienen met de grootste zorg te worden ontworpen evenals de ontsluiting van het landhuis. Daarbij gaat het zowel om de terreininrichting als de situering en het architectonisch ontwerp.
- Het ontwerp van de huiskavel dient zodanig te zijn dat een vanzelfsprekende overgang ontstaat naar het omringende landschap en tevens een vanzelfsprekende aansluiting op het landhuis.



De volgende gebouwen worden gesloopt:

1. Ligboxenstal, 32m x 26m.
2. Varkensstal, 51m x 11m.
3. Oude werkschuur, 17m x 12m.
4. Kapschuur, 10m x 15m.

2.5.2 Programma

In het plangebied worden alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt, met uitzondering de schöppe. De kapschuur wordt verplaatst. De boerderij blijft tevens behouden. De aanwezige bungalow blijft vooralsnog behouden, maar wordt op termijn vervangen door een nieuwe villa. Het totale woonprogramma is:

- 4 grondgebonden wooneenheden in de bestaande boerderij. De wooneenheden hebben een eigen terras en tuin en grenzen aan de gemeenschappelijke tuin.
- 4 grondgebonden wooneenheden in een nieuw woongebouw in de vorm van een schuur (40 m x 12 m). Het woongebouw wordt ten zuiden van de bestaande boerderij gerealiseerd op een perceel van ca. 400 m². De woningen hebben elk een tuin in de boszoom.
- 3 nieuwe vrijstaande villa's ten oosten van het voormalige agrarische erf. Deze villa's staan ieder op een eigen perceel van ca. 1.200 m² grootte.
- 1 nieuwe villa op de locatie van de bungalow. Deze woning zal later worden toegevoegd en staat op een perceel van ca. 1.600 m².
- 1 werkschuur (10 m x 15 m) ten behoeve van het materieel voor het onderhoud van het landgoed.

In totaal worden op het landgoed Ruyssegoet 12 wooneenheden gerealiseerd. De te behouden schöppe biedt plaats aan parkeerplaatsen en bergingen ten behoeve van de wooneenheden in de bestaande boerderij en de 4 nieuwe grondgebonden wooneenheden.

Verder wordt ten behoeve van het landgoed Ruyssegoet 25 ha nieuwe natuur en ca. 2.600 m recreatieve infrastructuur aangelegd.

2.5.3 Het plan

Bebouwing

In het plangebied worden twee erven gerealiseerd, welke zich tot elkaar verhouden als een voor- en achtererf.

Het voorerf bestaat uit het bestaande voormalige agrarische erf en de villa, en het nieuwe woongebouw. De te behouden boerderij en schöppe worden exterieur in oorspronkelijke staat behouden. Het interieur wordt aangepast aan de nieuwe functies en huidige eisen. De villa en het woongebouw vormen het voorerf. De vormgeving van het woongebouw sluit aan op de traditionele boerderij en boerenschuur.

Het nieuwe erf betreft de drie nieuwe villa's. Deze vormen het achtererf. De architectuur is ook hier geïnspireerd op de traditionele boerderij en boerenschuur maar hier wordt gebruik gemaakt van moderne bouwmaterialen en moderne architectuur.

Ten behoeve van het onderhoud aan het landgoed wordt een werkschuur geplaatst.

De woningen hebben ieder hun eigen privétuin. De wijze waarop de tuinen worden geplaatst draagt bij aan de privacy van de bewoners. Tussen de tuinen volstaat een lage haag.

In de uitwerking van de plannen is besloten om de het zuidelijk gelegen woongebouw met vier wooneenheden enkele meters in oostelijke richting te verplaatsen en enkele

meters te vergroten. Op de verbeelding bij dit bestemmingsplan is de gewijzigde situatie weergegeven.

Beplanting

Het bos ten zuiden van het plangebied wordt versterkt met nieuwe aanplant en de twee erven liggen deels in de boszoom. Ter plaatse van het erf is er een opening in deze boszone, waardoor de bestaande karakteristieke schuur goed zichtbaar is, vooral vanaf het westen.

Het terrein tussen de verschillende erven wordt landschappelijk ingericht met een zogenaamde bomenweide. De bomenweide bestaat uit een (fruit)boomgaard, solitaire bomen en een watergang. Op het terrein ten noorden van de boerderij liggen vlonders ten behoeve van de bewoners. De bomenweide vormt een overgang tussen de dichtbegroeide bossen ten noorden en zuiden van de erven.

Ten oosten en westen van het landgoed is er een open landschap bestaand uit weiden en enkele lineaire beplantingselementen op kavelgrenzen en langs wegen.

Paden en wegen

Het landgoed wordt voor autoverkeer ontsloten via de Bosweg. Op de kruising van de Bosweg met de Eikenlaan staat er een aankondiging van het landgoed bijvoorbeeld in de vorm van een poort. Voor auto's wordt een toegangssysteem gerealiseerd. Het voorerf is rechtstreeks bereikbaar vanaf de Bosweg, het achtererf is bereikbaar via een route die loopt via de Eikenlaan en vervolgens parallel aan de watergang richting het achtererf.

De route naar het voorerf is de hoofdentree. Om het onderscheid tussen beide routes aan te geven wordt de hoofdroute bestraat en zal de route naar het achtererf een halfverharding krijgen. De route naar het achtererf hoort tevens bij de openbare padenstructuur.

Over en rond het landgoed lopen verschillende routes voor langzaam verkeer, namelijk ruiter-, fiets- en wandelpaden. De padenstructuur verbindt via het landgoed het paardensportcentrum 'Diekshuus' met de locatie van Hal ter Voorst. Deze paden zijn volledig openbaar en worden op de gemeentelijke legger geplaatst.



inrichtingsplan plangebied

bron: Masterplan



inrichtingsplan woonerven

bron: Masterplan

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 *Natuurschoonwet 1928*

De Natuurschoonwet 1928 biedt eigenaren van landgoederen bepaalde fiscale faciliteiten. Voor het rangschikken van een landgoed onder de Natuurschoonwet 1928 worden diverse criteria gehanteerd, die staan beschreven in de “Handleiding Natuurschoonwet 1928”. Een aantal van deze criteria is hieronder weergegeven:

- het landgoed heeft een minimum oppervlakte van 5 ha;
- het landgoed moet een aaneengesloten gebied vormen en mag alleen doorsneden worden door onverharde wegen, verharde wegen van maximaal 5 m breed, niet geëlektrificeerde enkelsporen en waterlopen van maximaal 25 m breed;
- het aandeel houtopstanden dient minimaal 30% van de oppervlakte van het landgoed te beslaan of minimaal 20%, waarbij de extra voorwaarde geldt dat tevens meer dan 50% van de totale oppervlakte van het landgoed is aan te merken als natuurterrein (niet zijnde bos of houtopstand);
- het soort gebruik van het landgoed mag geen inbreuk maken op het natuurschoon, hoewel het mogelijk is dat op een deel van het landgoed dit wel het geval is;
- het landgoed kan geheel of gedeeltelijk worden opengesteld. Als sprake is van bijzondere waarden, is openstelling niet verplicht. Dit heeft wel gevolgen voor de fiscale faciliteiten.

Het landgoed voldoet aan de bovenstaande criteria.

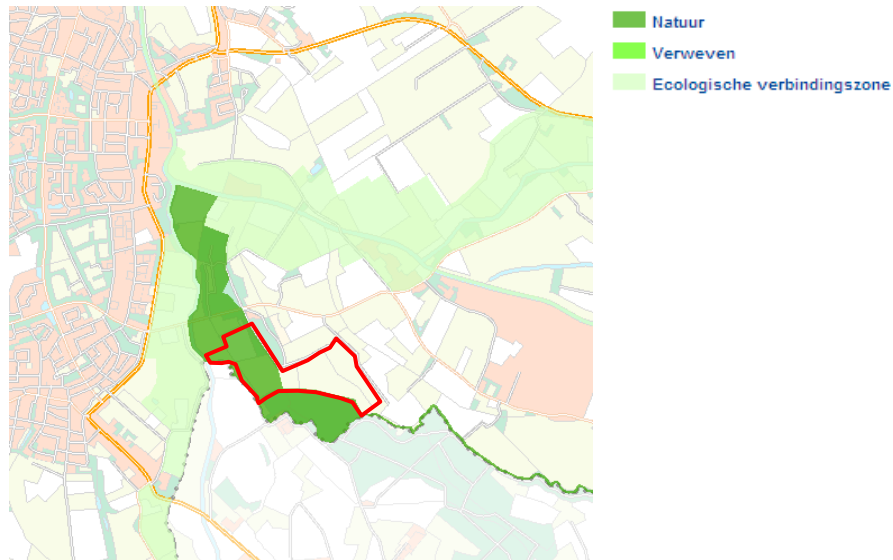
3.1.2 *Streekplan Gelderland 2005*

Ter bevordering van de landschappelijke en ecologische kwaliteit, de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid voor recreanten, met name wandelaars, wordt in Gelderland de mogelijkheid geboden om nieuwe landgoederen aan te leggen. Als definitie van 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 drie wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha.

Nieuwe landgoederen kunnen gesticht worden in delen van het Groen Blauw raamwerk (EHS-verweving, EHS-verbindingzones) en in het multifunctioneel gebied, niet in EHS-natuur, waardevol open gebied, in weidevogel- en ganzengebieden van provinciaal belang of in het concentratiegebied voor intensieve teelten. Gebieden die met name geschikt geacht worden, zijn gebieden met een grote verwevenheid, gebieden waar bosaanleg gewenst is, grondwaterbeschermingsgebieden en dergelijke.

De hoofdfunctie van het nieuwe gebouw of de nieuwe gebouwen is wonen. Bij initiatieven voor een nieuw landgoed dient er sprake te zijn van een totaalvisie inclusief inrichtingsplan, beeldkwaliteitplan en exploitatieopzet. Behalve de bestemmingsplanwijziging dient de gemeente met de initiatiefnemer voor een nieuw landgoed een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding af te sluiten over de inrichting en beheer van het nieuwe landgoed.

Het plangebied ligt gedeeltelijk in het multifunctioneel gebied en gedeeltelijk in de EHS-natuur. Het oostelijk deel van het plangebied komt, volgens het streekplan, in aanmerking voor het omzetten van het gebied tot landgoed met bijbehorende bebouwing. Het westelijk deel is echter gelegen in EHS-natuur. Volgens het streekplan is het stichten van een landgoed hier niet mogelijk. Het masterplan is opgesteld in samenwerking met de provincie. Omdat in dit deel geen bebouwing wordt gerealiseerd maar alleen nieuwe natuur wordt gerealiseerd, wordt het plan passend geacht in provinciaal beleid.



ligging plangebied t.o.v. EHS

bron: Datahotel Gelderland

3.1.3 Gebiedsplan Natuur en Landschap Gelderland 2006

In oktober 2006 hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp 'Gebiedsplan Natuur en Landschap Gelderland 2006' vastgesteld. Dit plan is gebaseerd op een vijftal regionale gebiedsplannen, waaronder het gebiedsplan Achterhoek. Het doel van het provinciale gebiedsplan is het versterken van natuur, bos en landschap in de provincie Gelderland.

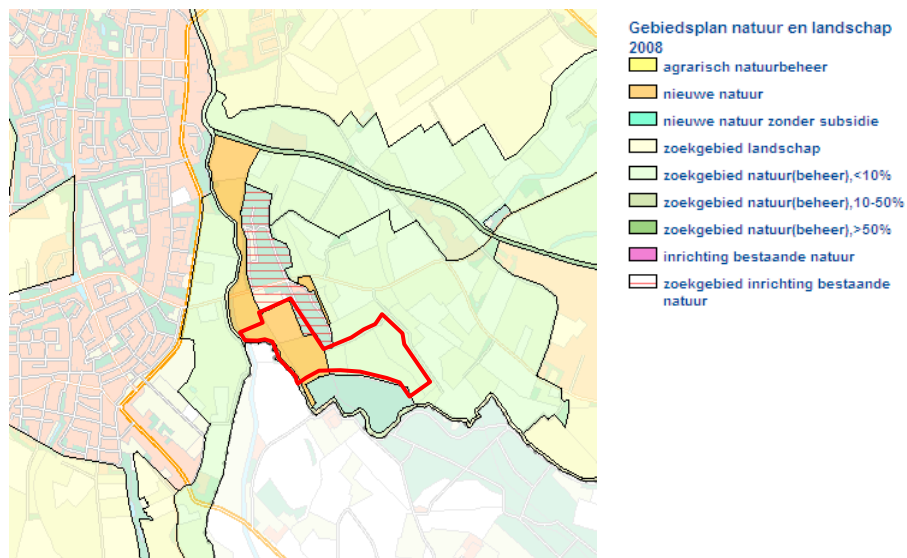
Dit plan geeft voor de gehele provincie aan welke natuur-, bos- en landschapsdoelen Gedeputeerde Staten willen realiseren met de inzet van onder andere de Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer en de Subsidieregeling Natuurbeheer.

Het plangebied valt in het deelgebied 'Oost-Gelderland'. Oost-Gelderland staat bekend als het gebied bij uitstek waar natuur en cultuur met elkaar verweven zijn; de natuurwaarden zijn het resultaat van eeuwenlange menselijke invloed. Hierdoor is een landschappelijk en recreatief aantrekkelijk landschap ontstaan dat geschikt is voor allerlei dier- en plantensoorten. Nadeel is echter dat de natuurwaarden constant onder druk van andere functies staan en dat versnippering op de loer ligt.

De meest bijzondere natuurwaarden zijn verbonden aan beken en beekbegeleidende bossen, die vaak onderdeel van landgoederen zijn. Daarnaast is de verbinding tussen de restanten van (natte) heideterreinen, heischrale terreinen en blauwgraslanden en het vanuit ecologisch opzicht samenhangend geheel van landgoederen, natuurgebie-

den, bossen, beken en landschapselementen waardevol. De belangrijkste ontwikkelingsopgaven voor dit deelgebied betreffen onder andere:

- het uitbreiden en hydrologisch herstel van de heide- en schraallandreservaten, zodat robuuste, duurzame eenheden ontstaan;
- het vergroten van de ecologische samenhang;
- het verbinden van de belangrijkste natuurkernen, door het realiseren van ecologische verbindingzones en robuuste verbindingen;
- het herstel van verdroogde natuurterreinen.



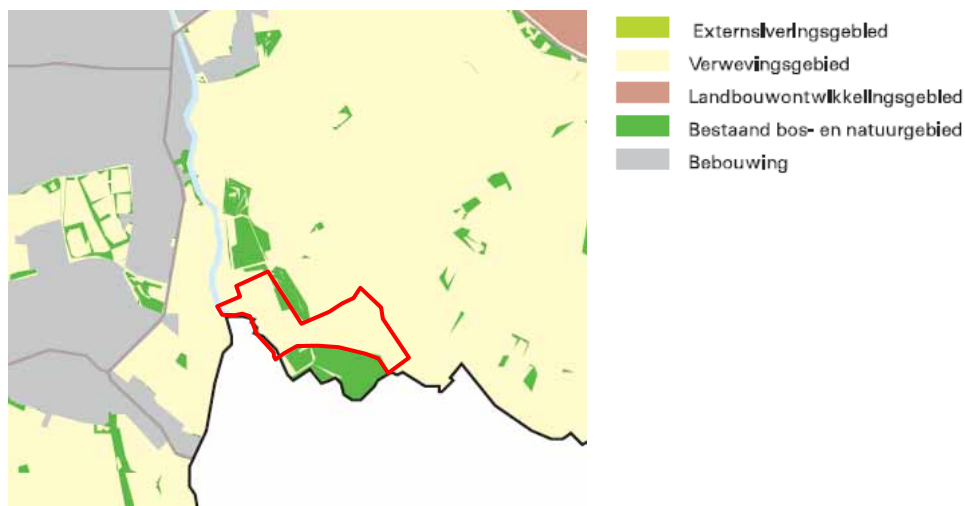
uitsnede Gebiedsplankaart

bron: Datahotel Gelderland

3.1.4 Reconstructieplan Achterhoek en Liemers

Op grond van het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers maakt het plangebied deel uit van verwevingsgebied. Dit is te zien in het bijgevoegde kaartfragment van het reconstructieplan. Het verwevingsgebied is gericht op de verweving van landbouw, wonen en natuur. Onder voorwaarde kan intensieve veehouderij zich hervestigen of uitbreiden. Het beleid richt zich op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten.

Het plangebied combineert wonen met bos- en natuurontwikkeling, waarbij aangesloten wordt op de ecologische potenties van het gebied en het karakter van de omgeving. Het landgoed wordt tevens (gedeeltelijk) opengesteld voor recreanten. De voorgenomen omzetting tot landgoed past daarom in het reconstructieplan Achterhoek en Liemers.



uitsnede zoningkaart

3.1.5 **Landschapsontwikkelingsplan**

De gemeente Montferland heeft in samenwerking met de gemeenten Doetinchem en Oude IJsselstreek een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Het LOP is een beleidsnota waarin het landschapsbeleid voor de komende jaren is vastgelegd. Het hoofddoel van het LOP is de vernieuwing van de plattelandseconomie te koppelen aan de versterking van de landschappelijke karakteristieken. Hierbij dienen de erkend waardevolle elementen in het landschap te worden beschermd, maar ook actief nieuwe kwaliteiten in dit landschap te ontwikkelen.

Het LOP bestaat uit een visie, een uitvoeringsprogramma en een aantal werkboeken. In de visie staan de achtergronden en uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van het buitengebied aangegeven. Binnen het totale grondgebied worden een aantal landschapsensembles onderscheiden. Het plangebied maakt onderdeel uit van het ensemble van dorpen langs de Oude IJssel ensemble.

De Oude IJssel loopt door een ingesleten dal met aan de westzijde het oude rivierklei-terras met zandruggen en aan de oostzijde de hoge rivierduinen met beekdoorbraken. De rivier vormt een natte ecologische verbindingszone met rietbegroeiing langs de oevers. De hoge rivierduinen met bos steken sterk af tegen het open dal van de Oude IJssel, de beekdalen en de open akkers. Dit biedt bijzondere plekken met recreatieve aantrekkingskracht zoals bijvoorbeeld Engbergen. Langs de Oude IJssel zijn verschillende historische bewoningsplekken te vinden.

De functioneel-ruimtelijke karakteristiek van het ensemble bestaat uit het stroombed van de Oude IJssel, de dorpen erlangs en de onbebouwde rivierduinen. Het plangebied is gelegen op de onbebouwde rivierduinen. Deze gebieden zijn grotendeels bebost, maar bestaan deels nog uit open akkers. Het uiterst westelijke deel van het plangebied ligt in het stroombed van de Oude IJssel, een waterloop met ecologische doelstelling op de oevers.

De stuwende krachten achter de ontwikkeling in dit landschapsensemble zijn:

- stedelijk wonen en wonen in het buitengebied dichtbij voorzieningen;
- bedrijvigheid op industrieterreinen binnen een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- bedrijvigheid en wonen in vrijkomende agrarische bebouwing;
- watersport in de Oude IJssel en dagrecreatie op de rivierduinen, zoals bij Koekendaal en Engbergen;
- natuurontwikkeling langs de Oude IJssel en Aa-strang: natte ecologische verbindingszones;
- waterberging in verbrede waterlopen;
- verbrede landbouw en extensieve recreatie;
- sociale leefbaarheid en zorgverlenende bedrijvigheid;
- integrale plannen Engbergen en rondom voormalig klooster Bettlehem;
- behoud, herstel, versterking en onderhoud landschapselementen.

In het LOP is per ensemble de visie uitgewerkt. De bedding van de Oude IJssel zal natuurvriendelijk worden ingericht met aandacht voor de wateropgave. Tussen en langs de rietkragen is nabij de dorpen meer ruimte voor recreanten en verder van de dorpen meer ruimte voor de natuur.

De hoge rivierduinen, voor zover nog onbebouwd, dienen open te blijven. Zelfs ontbossing van delen van de rivierduinen om ruimte te maken voor grazige vegetaties, kan een ecologische verrijking geven. Bij groene parels, zoals Koekendaal, Huize Wisch en Engbergen dient zorgvuldig een balans te worden gevonden tussen recreatieve toegankelijkheid, particuliere privacy en natuurwaarden. De doorbraken van beken door de rivierduinen verdienen extra aandacht ten aanzien van inpassing van bestaande bebouwing.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt is voor het beoogde gebruik. Door Econsultancy is op 29 december 2005 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het onderzoek maakt deel uit van de bijlagen. In het onderzoek zijn een aantal deellocaties onderzocht.

In het plangebied zijn op enkele plaatsen in het grondwater lichte of matige overschrijdingen van metalen aangetroffen. Deze lichte verontreinigingen houden hoogstwaarschijnlijk verband met het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater. Ter plaatse van een voormalige bovengrondse HBO-tank is de ondergrond verontreinigd met minerale olie aangetoond. De zintuiglijk verontreinigde bovengrond ter plaatse van het afleverpunt van de bovengrondse dieseltank en de voormalige ondergrondse HBO-tank is sterk verontreinigd met nikkel.

Geadviseerd wordt deze verontreinigingen nader te onderzoeken.

3.2.2 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer een wijzi-

gingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van die woningen. Voorliggend bestemmingsplan maakt 12 burgerwoningen in het buitengebied mogelijk. Het plangebied is gelegen aan de Bosweg, een rustige weg in het buitengebied. Gelet op de verkeersintensiteit is van deze weg geen geluidhinder te verwachten. Verder zijn in de omgeving de Engbergseweg, de Beekweg en de Dwarselfeld gelegen. Dit zijn rustige wegen, met uitzondering van de Engbergseweg. De woningen worden echter gerealiseerd op meer dan 400 m afstand van deze weg, zodat geen geluidshinder is te verwachten. Een akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

3.2.3 Lucht

De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Deze Wet luchtkwaliteit noemt 'gevoelige bestemmingen' en maakt een onderscheid tussen projecten die 'in betekenende mate' en 'niet in betekenende mate (NIBM)' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is.

Daarnaast zal uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

Voorliggend plan betreft de beëindiging van een agrarisch bedrijf met twee bedrijfs-woningen. In plaats daarvan worden 12 wooneenheden gerealiseerd. Volgens de ministeriële regeling draagt dit plan 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. In de directe omgeving zijn geen bedrijven gelegen die een negatieve invloed op de luchtkwaliteit hebben. De verkeersbewegingen zijn dusdanig dat in het plangebied geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van voorliggend plan.

3.2.4 Bedrijvigheid

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast. In de omgeving van het plangebied zijn geen (agrarische) bedrijven aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de realisatie van voorliggend plan.

3.2.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn

de stationaire (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (tankwagen, gasleiding) bronnen.

In de buurt van het plangebied zijn geen wegen aanwezig die aangewezen zijn voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Verder bevinden zich in de omgeving van het projectgebied geen risicovolle bedrijven of activiteiten dan wel (gas)leidingen die van invloed kunnen zijn op de woningbouw in het plangebied. Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmering zijn voor de realisatie van het plan.

3.3 Ruimtelijke aspecten

3.3.1 Verkeer

Het landgoed wordt voor autoverkeer ontsloten via de Bosweg op de Engbergseweg. Het voorerf is rechtstreeks bereikbaar vanaf de Bosweg, het achtererf is bereikbaar via een route die loopt langs de eikenlaan en vervolgens parallel aan de watergang richting het achtererf. De route naar het voorerf is de hoofdentree.

Een wandelaar of fietser kan het erf vanuit een viertal richtingen benaderen. De ontsluiting sluit aan op het recreatief netwerk op het landgoed en in Engbergen. Dit betreffen verschillende routes voor langzaamverkeer, namelijk ruiter-, fiets- en wandelpaden. Ten noorden van de erven loopt een doorgaand ruiterpad langs de eikenlaan. Deze paden zijn volledig openbaar en worden op de gemeentelijke legger geplaatst. De toevoeging van 11 woningen in het plangebied zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse. De extra verkeersbewegingen wordt opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Engbergseweg.

3.3.2 Parkeren

Het doel is om de erven zoveel mogelijk vrij te houden van geparkeerde auto's. De norm die voor parkeren gebruikt wordt verschilt per woningtype. Er wordt uitgegaan van een norm van 1,8 parkeerplaatsen per wooneenheid voor de geschakelde woningen en met 2,5 parkeerplaatsen per wooneenheid voor de vrijstaande woningen. In totaal komt dit neer op een parkeerbehoefte van 26 parkeerplaatsen.

Bij de grondgebonden wooneenheden in de bestaande bebouwing en in de nieuwbouw wordt één parkeerplaats per wooneenheid in de bestaande schuur gerealiseerd. In totaal zijn dit 8 parkeerplaatsen.

De 4 villa's hebben ieder 2 parkeerplaatsen op het eigen perceel waarvan in ieder geval één in hetzelfde gebouw als de woning. Er wordt geen losse garage of schuur bijgebouwd. In totaal zijn dit 8 parkeerplaatsen.

Voor bezoekers moeten ook parkeerplaatsen aangelegd worden. Deze worden ingepast in het landschap met hagen. Een deel, namelijk 6 parkeerplaatsen wordt aangelegd voorbij de poort langs de Bosweg. Bij het achtererf in een wagenloods worden 4 parkeerplaatsen aangelegd. In totaal worden 26 parkeerplaatsen gerealiseerd, zodat wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

3.4 Water

3.4.1 Rijksbeleid

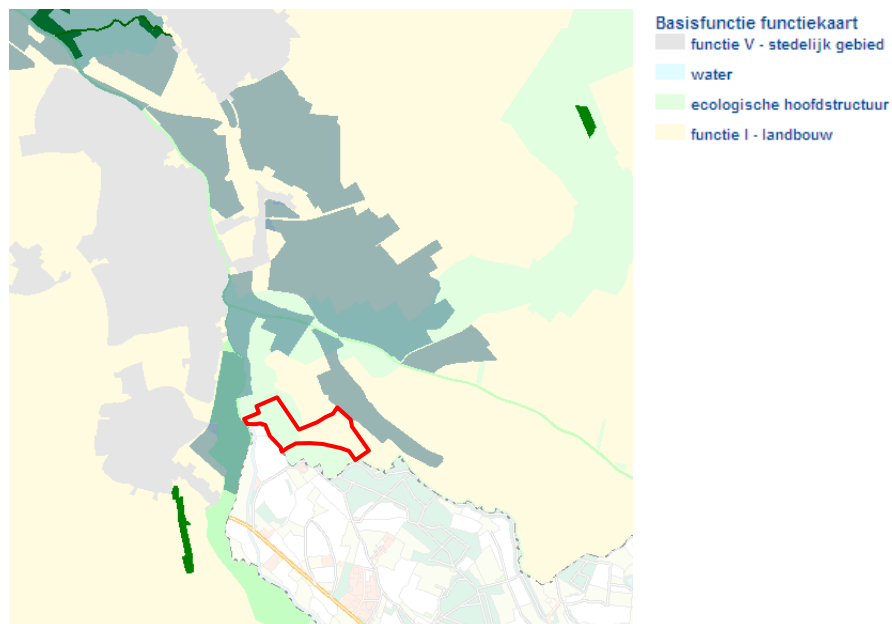
Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” staat hierbij centraal.

Vanuit Europa is de Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. Deze richtlijn zet in op het verbeteren van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. Dit heeft tot gevolg dat oppervlaktewater en grondwater aan normen voor chemische stoffen moet voldoen. Oppervlaktewater moet bovendien een goede ecologische kwaliteit hebben.

3.4.2 Derde Waterhuishoudingsplan 2005-2009

De stroomgebiedbenadering is erop gericht waterhuishoudkundige problemen niet af te wentelen op andere stroomgebieden. Het nieuwe waterbeleid moet meer aansturen op gebiedsgerichte en resultaatgerichte uitvoering en samenwerking tussen de verschillende uitvoerende instanties bevorderen.

Het waterbeheer heeft betrekking op de thema's ‘veiligheid tegen hoogwater’, ‘droge voeten en water voor droge tijden’, ‘natte natuur’, ‘schoon water in gebieden’ en ‘schoon water uit de kraan’. Het Waterhuishoudingsplan dient om tenminste de algemeen voorkomende planten en dieren voldoende levenskansen te bieden en te voorzien in water dat geschikt is voor de verschillende functies. De achteruitgang van de



uitsnede Waterfunctiekaart

bron: Wateratlas Gelderland

waterkwaliteit moet worden voorkomen en de waterhuishoudkundige functies dienen te worden beschermd. Met name voor de functies natuur en waterberging is daar een planologische bescherming in gemeentelijke bestemmingsplannen voor nodig. Daarom kent de provincie Gelderland beleid voor functies, dat afhankelijk is van het grondgebruik op een bepaalde plek. De functies die worden onderscheiden zijn: natte natuur, landbouw, stedelijk gebied, zwemwater, drinkwater, waterkering, regionale waterberging en beroepsscheepvaart.

Het plangebied is op de waterfunctiekaart aangewezen voor functie I: landbouw. Bij deze functie staat het belang van de landbouw voorop. De doelstellingen voor deze functie zijn:

- afstemmen van de waterhuishouding op de gewenste grondwaterstand voor het landbouwkundig gebruik door minimaliseren van wateroverlast en vochttekorten;
- het zo mogelijk beschikbaar stellen van water voor bijvoorbeeld beregening.

Verder zijn inrichting en beheer bij deze functie gericht op de natuur:

- veilig stellen/verbeteren van verspreid liggende natuur;
- veilig stellen/verbeteren van verspreid liggende, waardevolle wateren;
- behouden van waardevolle weidevogelgebieden;
- ontwikkelen van ecologische verbindingzones.

Het westelijk deel van het plangebied behoort tevens tot de ecologische hoofdstructuur. Voor dit deel van de ecologische hoofdstructuur is geen specifiek waterbeleid geformuleerd, omdat deze buiten de reikwijdte van dit plan valt.

3.4.3 Waterschap Rijn en IJssel

Het werk van het waterschap bestaat uit het beschermen van het land tegen overstromingen en ze heeft taken op het gebied van kwantiteit en kwaliteit van het oppervlaktewater. Maatschappelijke ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat de manier waarop het waterschap invulling geeft aan die taken is veranderd. Veel meer dan vroeger maakt het waterschap bij de uitvoering van haar taken afwegingen in de verschillende belangen die op het spel staan. Naast de belangen van de boeren kijkt het waterschap ook naar de belangen van burgers, natuur, milieu en recreatie. De samenwerking met andere organisaties en overheden is dan ook sterk toegenomen en zal in de toekomst toe blijven nemen. Op deze manier kan het waterschap de taken zo goed mogelijk uitvoeren en waar mogelijk maatwerk leveren.

Het Waterbeheerplan 2007-2010 van het Waterschap Rijn en IJssel bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van het Waterschap. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode worden ingezet. Het bereiken en in stand houden van een watersysteem met een optimale afstemming tussen bestemming, functie, gebruik, inrichting en beheer, zal onder andere geschieden door:

- het vaststellen en realiseren van de gewenste grond- en oppervlaktewaterpeilen afgestemd op behoeften van de landbouw en terreinbeheerders, in samenspraak met de betrokkenen in een gebied;
- het bestrijden van verdroging in gebieden die daartoe met prioriteit zijn aangewezen, in samenwerking met de provincie;

- het vasthouden van water in de 'haarvaten' van het watersysteem en waar nodig het realiseren van waterberging, om wateroverlast te voorkomen, waar mogelijk in samenspraak met gemeenten en belanghebbenden.

3.4.4 Situatie plangebied

De erven wateren af richting de watergang. Regenwater stroomt rechtstreeks van het erf naar de grindvlakken. Het regenwater dat op de daken valt gaat ondergronds naar de grindvlakken. Vanuit de grindvlakken kan het water naar de watergang afstromen waar het langzaam in de bodem kan intrekken.

pm invullen watertoetstabel

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Nee
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Nee
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Nee
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Ja
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

3.5 Flora en fauna

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet en eventuele andere natuurregelgeving.

3.5.1 Flora

Door bureau Schenkeveld is een onderzoek uitgevoerd naar de floristische waarden van vier gebieden ten oosten van Gendringen, waaronder het plangebied, in het onderzoek locatie Roussenhuis genoemd.

In het plangebied zijn 3 wettelijk beschermde plantensoorten in de zin van de Flora- en Faunawet aangetroffen, namelijk Dotterbloem, Ruig klokje en Gewone vogelmelk. Dotterbloem komt voor aan de oevers van de Regnieter bach en de Voortstse waterleiding en is een indicator van mineraalrijke kwel. Gewone vogelmelk is op verschillende plaatsen, onder andere op het onderhoudspad langs de Zwarte beek waargenomen. Ruig klokje groeit in de berm van de Bosweg en is hier mogelijk door mensen als zaad of plant ingebracht.

Verder is 1 rode-lijstsoort (2004) gevonden, namelijk Gele kornoelje. Deze is waarschijnlijk aangeplant (jong bosje langs Oude IJssel). Rode-lijstsoorten zijn soorten, waarvan het voorkomen in Nederland achteruitgaat. Hun voortbestaan is bedreigd. Deze hebben daarom een natuurwaarde van nationaal niveau.

Naast de beschermde en bedreigde soorten zijn een aantal andere soorten vanwege hun zeldzaamheid van nationaal of regionaal belang aangetroffen.

De vindplaatsen van vaatplantensoorten van nationaal of regionaal belang zijn lijnvormig en moeten bij de planvorming zoveel worden gespaard of voor natuurontwikkeling worden benut. Denkbare vormen van natuurontwikkeling zijn hermeandering, reconstructie van asymmetrisch profiel, aanleg van overstromingsvlakten, ontwikkeling natte hooilanden et cetera. De natuurwetgeving vormt geen belemmering voor een dergelijke herinrichting.

3.5.2 Fauna

Door Adviesbureau Mertens is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten in vier gebieden ten oosten van Gendringen, waaronder het plangebied.

Het plangebied bestaat uit intensief gebruikte weiden en akkers met enkele landschapselementen. Alleen licht beschermde grondgebonden zoogdieren komen hierin voor. Daarnaast maken algemeen voorkomende vlinders gebruik van deze landschapselementen en de perceels- en bosranden. Op de weiden en akkers komen daarnaast nog sporadisch ree, egel en haas voor. In de bosgebieden die grenzen aan het plangebied leeft de matig beschermde eekhoorn. Voor vleermuizen vormt het plangebied en de directe omgeving alleen foerageergebied.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet geen belemmeringen zijn voor de realisatie van voorliggend plan.

3.6 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Door Becker & Van de Graaf is in november 2005 een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het terreindeel ten noordwesten van het voormalige agrarische erf.

Uit het onderzoek blijkt dat het onderzoeksgebied op de grens van een meanderdal en een terrasrest ligt. In de boringen zijn afzettingen van de meandergeul aangetroffen, bedekt met een 60 tot 100 cm dik zandpakket. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Door de ligging op de overgang van hoge en lage grond is het mogelijk dat er bewoningssporen aanwezig zijn uit de Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd. Deze verwachting wordt versterkt doordat de huidige bebouwing bekend staat als een havezate, een Middeleeuwse benaming voor grote (versterkte) boerderijen. Aanbevolen wordt tijdens de graafwerkzaamheden intensieve archeologische begeleiding uit te voeren om na te gaan of er onder de deklaag nog sporen aanwezig zijn.

Bij de realisatie van de woningen in het plangebied wordt het terrein verhoogd, zodat de ondergrond niet wordt verstoord. Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van voorliggend plan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

De mogelijkheden die met voorliggend bestemmingsplan worden vastgelegd, worden op particulier initiatief gerealiseerd. Voor de gemeente zijn hier geen kosten aan verbonden. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het uitvoeren van het bestemmingsplan worden betaald uit de opbrengst van de verkoop van de woningen. In het kader van dit bestemmingsplan wordt er vanuit gegaan dat een overeenkomst wordt gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Om die reden kan een exploitatieplan achterwege blijven. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels (deze laatste bepaling hangt samen met de ontheffingsregels en nadere eisen in het bestemmingsplan).
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan.

De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: Natuur en Wonen.

De bestemming Natuur heeft betrekking op het merendeel van de gronden van het landgoed. Deze gronden zijn bestemd voor behoud en herstel van natuurwaarden en ecologische verbindingzones en voor waterhuishoudkundige doeleinden en extensieve dagrecreatie. Gebouwen mogen niet worden gebouwd en bouwwerken zijn toegestaan tot 2 meter. Ter bescherming van bovengenoemde waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

De regels bij de bestemming Wonen zijn bedoeld voor de woningen binnen het plangebied. Het aantal woningen is opgenomen op de verbeelding. Hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Bijgebouwen zijn toegestaan daar waar deze op de verbeelding zijn aangegeven. De goothoogte van deze gebouwen is gemaximeerd in de regels. Bij recht is een aan huis verbonden beroep toegestaan. Tevens is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf.

5 Procedure

5.1 Overleg

Ten aanzien van de planontwikkeling heeft vooroverleg met de provincie Gelderland plaatsgevonden. De provincie heeft daarbij te kennen gegeven positief te staan tegenover de voorgenomen planontwikkeling en heeft geadviseerd een bestemmingsplan in procedure te brengen.

5.2 Zienswijzen

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.