

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Ligging plangebied	11
3	Beleidskader	13
3.1	Provinciaal beleid	13
3.2	Gemeentelijk beleid	14
4	Planbeschrijving	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Inrichtingsschets	17
4.3	Beeldkwaliteitsplan	18
4.3.1	Inleiding	18
4.3.2	Context	19
4.3.3	Concept	20
4.3.4	Ontwerprichtlijnen bebouwing	23
5	Uitvoeringsaspecten	25
5.1	Flora- en faunaonderzoek	25
5.1.1	Gebiedsbescherming	25
5.1.2	Soortenbescherming	25
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	28
5.3	Milieuaspecten	29
5.3.1	Bodemkwaliteit	29
5.3.2	Wegverkeerslawai	30
5.3.3	Wet milieubeheer	32
5.3.4	Verkeer en parkeren	32
5.3.5	Luchtkwaliteit	32
5.3.6	Externe veiligheid	33
5.4	Water	34
5.5	Conclusie uitvoerbaarheid	38
6	Wijze van bestemmen	39
7	Economische uitvoerbaarheid	41
8	Inspraak	43

Bijlage

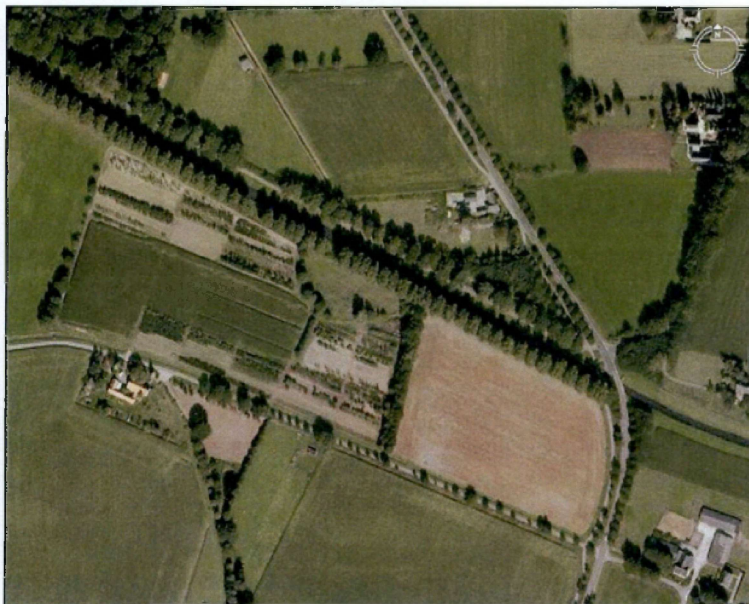
Inleiding

Er is bij de gemeente een initiatief ingediend over de ontwikkeling van een nieuw landgoed Boven Slinge ten noorden van Varsseveld. De gemeente wil daar medewerking aan verlenen, met gebruikmaking van de in het bestemmingsplan Buitengebied (2003) opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de vestiging van een nieuw landgoed.

Door Stichting Staring Advies is een Inrichtingsplan Landgoed 'Boven Slinge' (d.d. 25 november 2004) voorbereid. Het betreft een herinrichting van een terrein van circa 8 ha. De herinrichting draagt bij aan de versterking van de functie van de Boven Slinge als ecologische verbindingszone.

Tevens kan het gebied een functie hebben voor de retentie van water in tijden van hoge waterafvoeren. De bedoeling is om de loop van de huidige Boven Slinge te dempen en om te zetten in een meanderende beek over het landgoed. Daarnaast zal langs de Stubbelderweg een landhuis gebouwd gaan worden.

Het voorliggende wijzigingsplan omvat de gronden aan de Stubbelderweg, (kadastraal bekend: Gemeente Varsseveld, sectie F percelen 1163, 3394, 3395, 3396, 3397, 3398, 3399, 3511, 1996 (ged.) en 2348 (ged.).



Omgeving plangebied, bron: Google Earth

Ligging plangebied

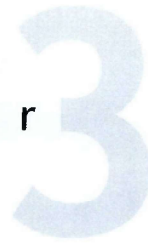
De locatie is gelegen aan de Stubbelderweg, langs de Boven Slinge ten noorden van Varsseveld. De locatie ligt op de overgang van het heideontginningslandschap in het noorden naar het oude hoevenlandschap in het zuiden. Ten westen van het landgoed ligt een boscomplex: het Noorderbroek.

Het terrein heeft een totale omvang van circa 7,8 ha. In de huidige situatie functioneren de gronden als paardenwei, boomkwekerij en bouwland. Het terrein is vooralsnog deels in bezit van de gemeente Oude IJsselstreek (0,2 ha.) en het Waterschap Rijn en IJssel (3,2 ha.). De overige gronden (4,4 ha.) zijn in eigendom van de initiatiefnemer.



Ligging plangebied, bron: Topografische Dienst

Beleidskader



3.1

Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Versterking van de ruimtelijke kwaliteit is een van de uitgangspunten van het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland. In Gelderland wordt de mogelijkheid geboden om nieuwe landgoederen aan te leggen. Hiermee beoogt de provincie de landschappelijke en ecologische kwaliteit van gebieden te bevorderen. Daarnaast wil ze ook de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid van natuurgebieden voor recreanten bevorderen. In het streekplan is een kaart opgenomen waar zich in Gelderland bestaande landgoederen bevinden. Daarnaast geeft de kaart aan, op welke plaatsen de ontwikkeling van nieuwe landgoederen in principe mogelijk is en op welke plaatsen deze ontwikkeling juist ongewenst is.

Het streekplan stelt dat nieuwe landgoederen gesticht kunnen worden in delen van het groenblauwe raamwerk (EHS-verweving, EHS-verbindings-zones) en in het multifunctioneel gebied. In gebieden die zijn aangeduid als EHS-natuur, waardevol open gebied, weidevogel- en ganzengebieden van provinciaal belang of als concentratiegebied voor intensieve teelten, is dit echter niet mogelijk. Het plangebied is gelegen in de ecologische verbindingszone langs de Boven Slinge die globaal loopt van Doetinchem naar Aalten. Hiermee voldoet het plan aan de eis die het streekplan stelt omtrent de ligging.

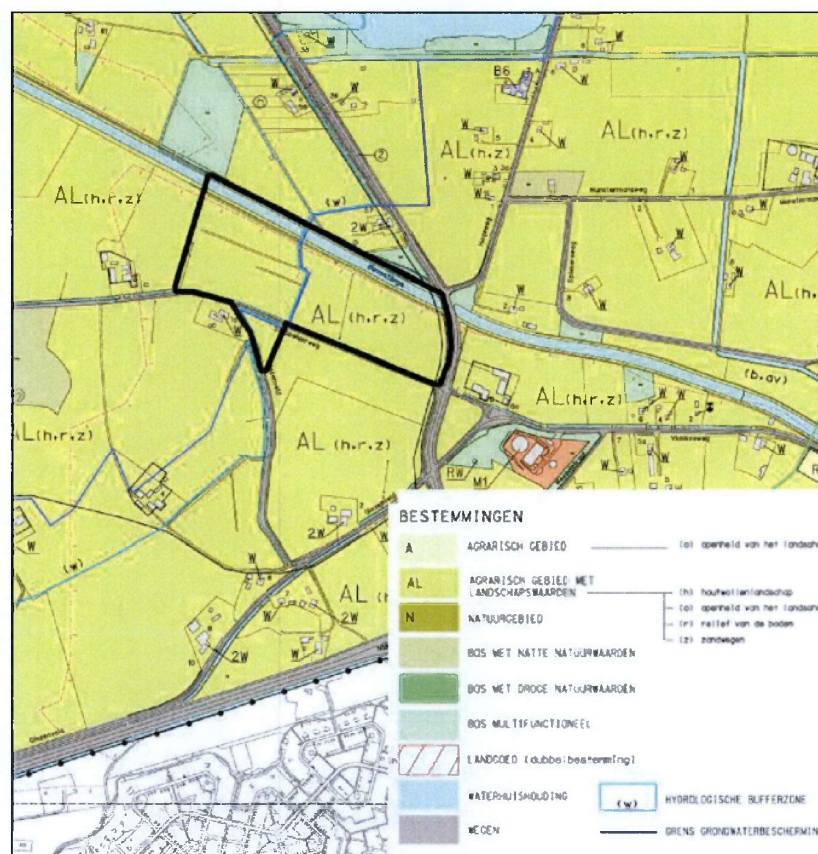
In het streekplan wordt een nieuw landgoed gedefinieerd als een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden), met daarin een woongebouw van allure, met in beginsel maximaal drie wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha. De hoofdfunctie van het nieuwe gebouw of de nieuwe gebouwen, is wonen. Een daaraan ondergeschikte kantoorfunctie is acceptabel.

Bij initiatieven voor een nieuw landgoed dient sprake te zijn van een totaalvisie inclusief inrichtingsplan, beeldkwaliteitsplan 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. Deze overeenkomst dient bij het bestemmingsplan te worden gevoegd. Het gaat immers ook om het duurzaam in stand houden van de landgoedkwaliteiten.

3.2

Gemeentelijk beleid

De gronden van onderhavig plan vallen onder het bestemmingsplan 'Buitengebied Wisch 2004', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Wisch op 16 december 2004. Op 16 maart 2005 heeft GS haar goedkeuring aan het plan gegeven. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij besluit van 12 april 2006 het bestemmingsplan buitengebied Wisch 2004 onherroepelijk verklaard.



De gronden binnen het plangebied hebben in dit geldende bestemmingsplan de bestemming 'agrarisch gebied met landschapswaarden' (AL). De specifieke landschappelijke kwaliteiten zijn met een aanduiding op de plankaart aangegeven. Het gaat hierbij om de aanduidingen h, r en z. Dit houdt in dat de landschappelijke kwaliteiten houtwallenlandschap (h), reliëf van de bodem (r) en zandwegen (z), door middel van de bestemming worden beschermd.

Daarnaast hebben de gronden in het plangebied een aanduiding 'gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde' gekregen. Van deze gronden is aangetoond of wordt verwacht dat ze archeologische waarden bevatten.

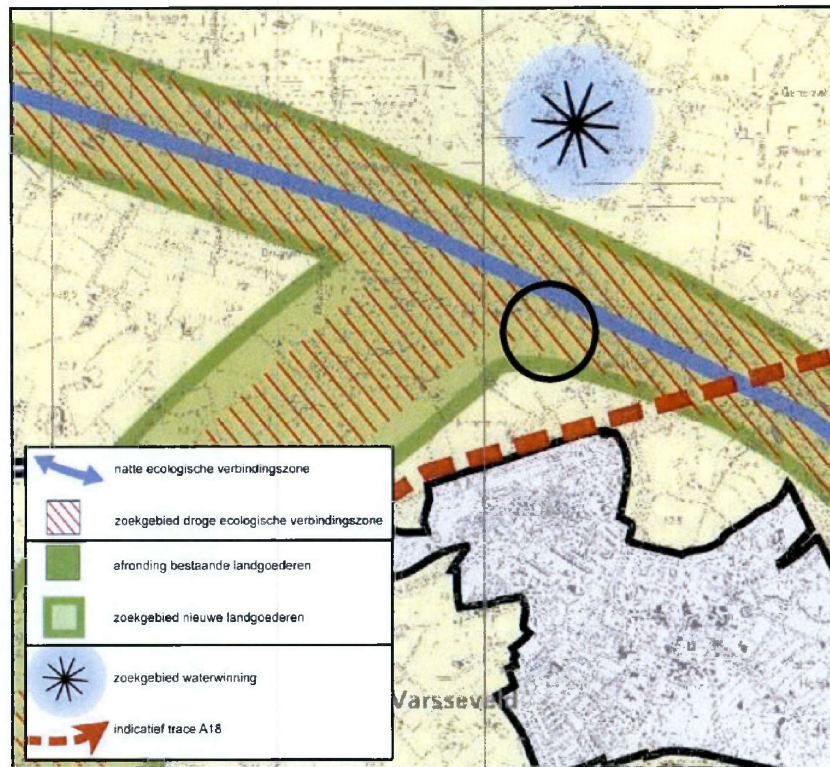
Ten slotte valt een gedeelte van het plangebied binnen de aanduiding grondwater beschermingsgebied en hydrologische bufferzone. Deze zones beogen het naastgelegen waterwingebied, respectievelijk het naastgelegen gebied (Noorderbroek) met natte natuurwaarden, te beschermen.

Een nieuw landgoed past niet binnen deze bestemming. Echter in artikel 30 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Wisch 2004' is een bepaling opgenomen die burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om, onder andere de gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' te wijzigen in de (dubbel)bestemming 'Landgoed'.

De belangrijkste voorwaarden uit deze wijzigingsbevoegdheid zijn:

- het plangebied moet zijn gelegen binnen het op de ontwikkelingskaart aangegeven 'zoekgebied nieuwe landgoederen';
- aanleg van een aaneengesloten natuur- of bosgebied van ten minste 5 ha, dat voor ten minste 80% van de oppervlakte openbaar toegankelijk wordt gemaakt;
- de te realiseren bebouwing mag bestaan uit:
 1. ten hoogste één woongebouw met een inhoud van ten minste 1.000 m³ en ten hoogste 2.500 m³ en een hoogte van maximaal 9 m, met daarbinnen maximaal drie wooneenheden, en
 2. bij dat gebouw behorende bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 300 m², met een goothoogte van maximaal 3 m en een hoogte van maximaal 6 m,
- aan de hand van een inrichtingsplan dient te zijn aangetoond wat de meerwaarde van het nieuwe landgoed is op het gebied van ecologie, landschap en cultuurhistorie;
- de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden belemmerd.

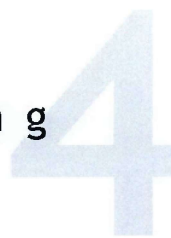
Het plangebied ligt in het zoekgebied voor nieuwe landgoederen, zoals op de ontwikkelingskaart behorende bij het bestemmingsplan is aangegeven. De realisatie van een nieuw landgoed op deze plek is dus in beginsel mogelijk.



Uitsnede Ontwikkelingskaart behorende bij bestemmingsplan 'Buitengebied Wisch 2004'

Het plan zal echter ook moeten voldoen aan de overige voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. In de navolgende hoofdstukken zullen de planbeschrijving en de uitvoeringsaspecten aan bod komen. Hierin zal worden aangetoond dat het plan eveneens voldoet aan de overige voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Planbeschrijving



4.1

Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op de ontwikkeling van een nieuw landgoed 'De Boven Slinge' ten noorden van Varsseveld. De initiatiefnemers willen de huidige kwekerij langs de Boven Slinge direct ten westen van de Kieftenbrug omvormen in een landgoed. Daarnaast zal ook een aantal aangrenzende percelen, die momenteel in eigendom zijn van de gemeente Oude IJsselstreek en het Waterschap Rijn en IJssel, in het plan worden betrokken.

In de voorgenomen ontwikkeling zal een landgoed worden gerealiseerd van ongeveer 7,8 ha. Hiervoor zal ruim 6,4 ha cultuurgrond worden omgevormd tot bos en natuur. Om de bouw van een landhuis mogelijk te maken, willen de initiatiefnemers gebruikmaken van de mogelijkheden die het Streekplan 2005 biedt voor de realisatie van nieuwe landgoederen.

Om in aanmerking te komen voor de bouw van een landhuis, zal voldaan moeten worden aan de minimeis van 5 ha nieuwe natuur. Tevens zal het landgoed voor recreatief medegebruik moeten worden ontsloten.

In dit hoofdstuk zal beschreven worden hoe het plan zal worden uitgewerkt. Achtereenvolgens komen de inrichtingsschets en het beeldkwaliteitsplan aan bod.

4.2

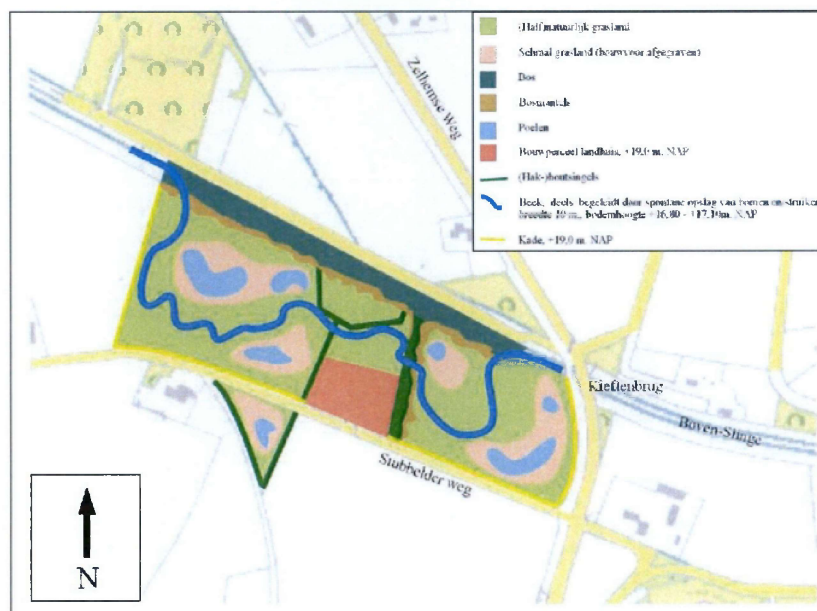
Inrichtingsschets

In 2004 heeft Stichting Staring Advies een inrichtingsplan Boven Slinge opgesteld voor het nieuwe landgoed¹. Het basisconcept voor het nieuwe landgoed is daarin uitgewerkt. Dit concept bestaat uit:

- verlegging van de Boven Slinge ter plaatse van het landgoed om zodoende een deel van de ecologische verbindingszone langs de Boven Slinge te realiseren;
- de loop van de huidige beek dempen;
- aanleg van een kade rond het landgoed, zodat de beek bij hoge afvoeren ongestoord op het landgoed kan inunderen;

¹ Inrichtingsplan landgoed 'Boven Slinge', Stichting Staring Advies, rapportnummer 0437, 25 november 2004

- om dit te financieren wordt een landhuis op een ruime kavel gerealiseerd.



Op bovenstaande afbeelding is dit concept in beeld gebracht.

Naderhand is het concept verder uitgewerkt en aangepast in een beeldkwaliteitsplan. Op onderdelen is in het beeldkwaliteitsplan weer gebruik gemaakt van onderdelen uit het Inrichtingsplan.

4.3

Beeldkwaliteitsplan

4.3.1

Inleiding

Het beleid van provincie en gemeente maakt het onder voorwaarden mogelijk een landgoed op te richten. Om te voldoen aan de eisen die in het beleid worden gesteld, dient voldoende aandacht te worden geschonken aan de beeldkwaliteitsaspecten. Deze bieden het kader waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking moet plaatsvinden. Daarbij wordt vooral gedoeld op de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing, de ruimtelijke opzet en inpassing daarvan binnen het totale landgoed.

Door BügelHajema Adviseurs is daarom een Beeldkwaliteit Landgoed Boven Slinge opgesteld, dat uitvoering is besproken met de welstandscommissie.

In het Beeldkwaliteit wordt eerst ingegaan op de context van de locatie. Vervolgens komt het concept van het nieuwe landgoed aan de orde. Tenslotte zijn

de welstandscriteria in de vorm van ontwerp richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan benoemd.

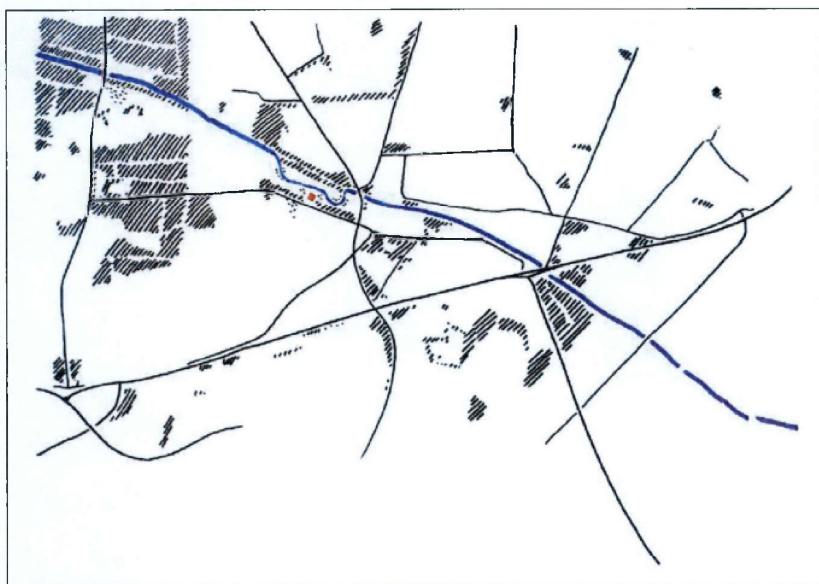
4.3.2

Context

Het plangebied bevindt zich langs de Boven Slinge direct ten westen van de Kieftenbrug. De locatie ligt op de overgang van het heideontginningslandschap in het noorden en het oude hoevelandschap in het zuiden.

Ten westen van het landgoed ligt een boscomplex: het Noorderbroek.

Rond 1880 was de locatie van het landgoed al in cultuur en bestond het uit kleine graslandpercelen, omzoomd door houtsingels. Het landschap was toen veel kleinschaliger van structuur. In die tijd was er al bebouwing direct ten zuidwesten van het plangebied. De Slinge was toen ter hoogte van het landgoed al gekanaliseerd. Rond 1850 had de Slinge hier nog zijn natuurlijke loop. Voor het nieuwe landgoed is de ligging langs de Boven Slinge essentieel.



Schets van de context

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in 2003 een ecologische inrichtingsvisie opgesteld voor de Boven Slinge. Deze visie geeft een beeld van de inrichting van de Boven Slinge als ecologische verbindingszone. Het nieuwe landgoed is een middel om de functie als ecologische verbindingszone te versterken.

Door de gekozen inrichting krijgt het nieuwe landgoed eveneens een functie in de waterbeheersing van de Boven Slinge.

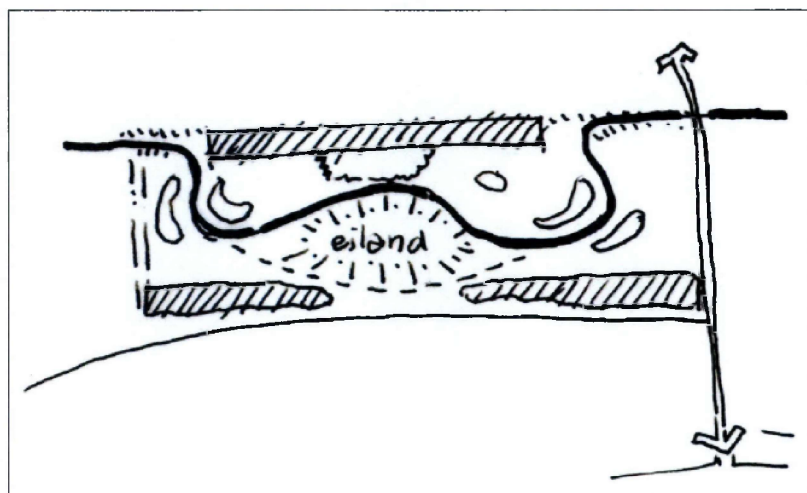
Door de meandering van de beek heeft deze een belangrijke remmende werking op de doorstroming. Hierdoor wordt het water langer in het gebied gehouden. Daarnaast komen er overloopgebieden in het plangebied, die een

bijdrage leveren aan de waterberging in tijden van hoog water. De inrichting van het landgoed is dan ook in nauw overleg met het Waterschap Rijn en IJssel ontworpen.

4.3.3

Concept

Voor het concept voor het nieuwe landgoed is de ligging langs de Boven Slinge essentieel.



Schets concept

BOVEN SLINGE

Het plan is de Boven Slinge ter hoogte van het landgoed te verleggen, zodat deze centraal over het landgoed gaat stromen. De huidige beekloop zal zo veel mogelijk worden gedempt tot een niveau van circa +17,5 m NAP. In verband met een gesloten grondbalans wordt voor het dempen gebruik gemaakt van gronden die in het gebied worden afgegraven en van het gedeeltelijk afgraven van de kade langs de Boven Slinge. Een gedeelte van de kade blijft gehandhaafd als vluchtplaats voor de fauna bij hoogwater en als plek waar de das en andere zoogdieren holen kunnen graven.

Bovendien is handhaving van een gedeelte van de kade wenselijk vanuit landschappelijk oogpunt. De oorspronkelijke rechte beekloop van de Boven Slinge blijft hierdoor herkenbaar in het landschap aanwezig. In ieder geval blijven de kade en rij met populieren aan de noordzijde van de Boven Slinge gehandhaafd. Daarnaast voorziet het ontwerp in een lijnvormige beplantingsstrook, die de beekloop van de Boven Slinge zal accentueren.

NIEUWE MEANDER

Het beeld van het nieuw te graven beekgedeelte is een natuurlijke meanderende laaglandbeek. De stroming van het water zal goed zichtbaar zijn doordat er gedurende het grootste deel van het jaar sprake is van een gemiddelde waterdiepte van circa 30 cm (zeer lange droge perioden uitgezonderd).

Om de beek landschappelijk in te passen, wordt het beheer in en langs de beek zoveel mogelijk achterwege gelaten. Hierdoor ontstaat spontane opslag van houtige gewassen op en langs de oevers. Door deze natuurlijke opgaande begroeiing wordt de loop van de beek in het landschap gemarkeerd. In perioden met hoge afvoeren kunnen de gronden naast de beek inunderen. Hiervoor wordt rond het nieuwe landgoed een kade aangelegd.

Door langs de kavel in de stroomrichting van de beek beplantingsstroken aan te brengen wordt aansluiting gezocht bij het bestaande landschapspatroon. De beek en een stelsel van poelen worden in samenhang met het kader dat hierdoor ontstaat ontworpen. De ligging van de poelen geeft een beeld van een voormalige beekloop. De dynamiek van het beek zal dit verder versterken doordat ook nieuwe beddingen zullen ontstaan.

BEPLANTING EN POELN

De eerste jaren na aanleg van het landgoed worden de agrarische percelen zoveel mogelijk verschaald door het verwijderen van de bouwvoor. Hierdoor wordt de natuurlijke ontwikkeling van vegetatie bevorderd en zal binnen enkele jaren interessante schrale vegetatie ontstaan. Dit is echter afhankelijk van de frequentie en de mate waarin de beek zal inunderen. Door een beperkt maaibeheer en begrazing kunnen echter op de kale bodem gemakkelijk elzen en wilgen ontstaan, waardoor op korte termijn een bos kan ontstaan. In het beheer van de gronden zal hiervoor aandacht moeten zijn.

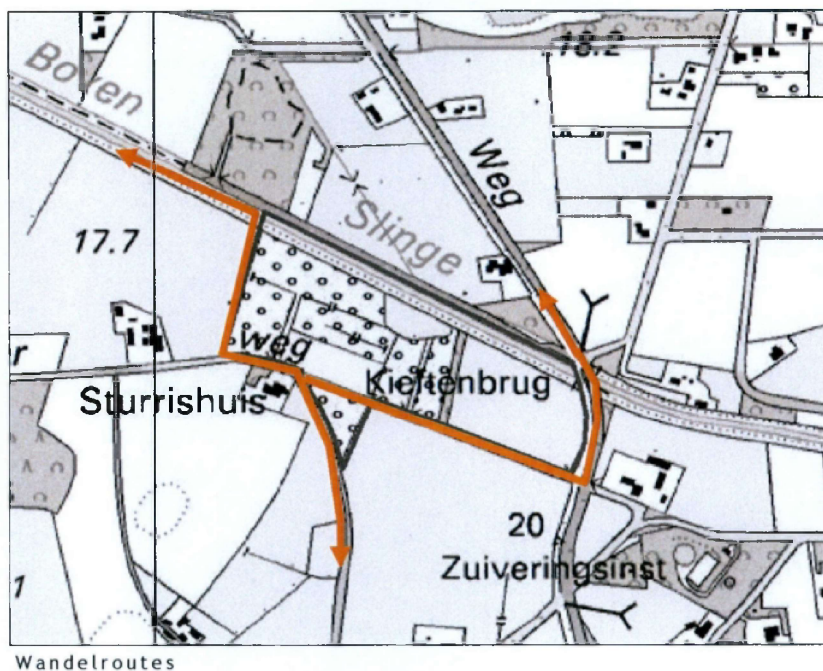
Verder voorziet het plan in de aanleg van een aantal poelen. De diepte van deze poelen zal zodanig zijn, dat ze in een zeer droge zomer (bijna) droogvallen. Hierdoor zullen vissen zich niet permanent kunnen vestigen, waardoor kansen worden gecreëerd voor de kwetsbare en bedreigde soorten amfibieën. De kans bestaat echter dat de poelen door vissen gekoloniseerd worden, wanneer de beek inundeert.

POELN

In totaal wordt er circa 6,4 ha nieuwe natuur gerealiseerd.

Het hele gebied wordt vrijgegeven voor wandelaars. Hiertoe worden paden uitgemeaid die aansluiten op routes langs de bestaande beek. Na realisering van het landgoed, wordt het eveneens mogelijk om via de westelijke kade naar de bestaande brug over de Boven Slinge te lopen (zie kaartje). De kade was voorheen vanaf de Stubbelderweg niet bereikbaar. Daarnaast blijft het mogelijk om via de oostzijde (Kieftenbrug) de Boven Slinge over te steken. Het plan levert een dan ook een bijdrage aan het routenetwerk in deze omgeving.

WANDELROUTES



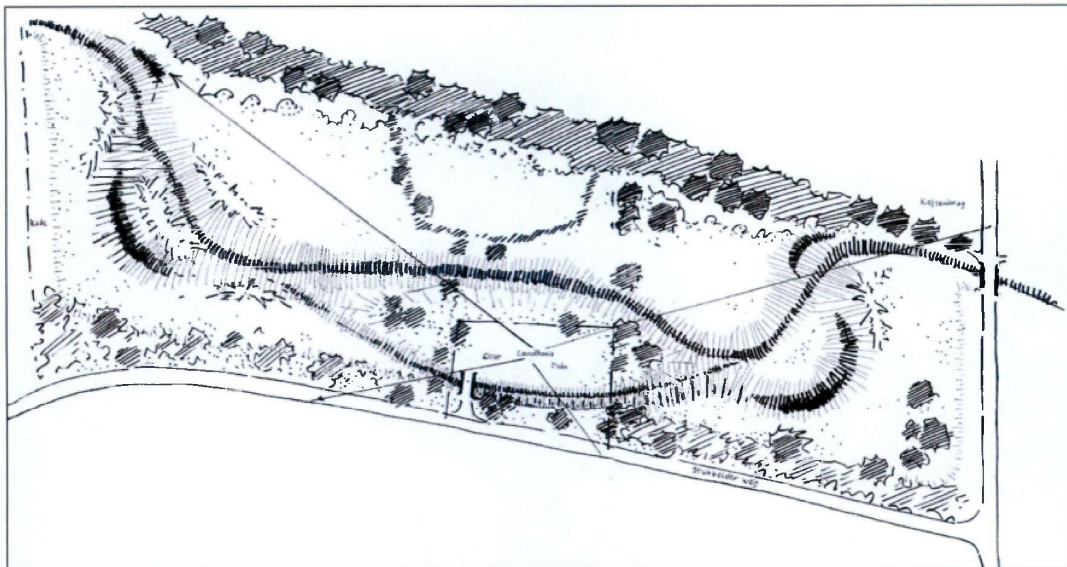
BOUWKAVEL

Centraal in het gebied ligt de kavel voor het nieuwe landhuis. Het woonperceel wordt gekoppeld aan de bestaande (resten van) beplantingen en heeft een oriëntatie op de Stubbelderweg. De locatie is op een natuurlijke manier in het nieuwe landschap opgenomen. Het gebouw komt op een eiland te liggen tussen de strengen van de beek. Een toegangsweg voorzien van een duiker over een droge bedding verbindt het erf met de Stubbelderweg. Bij hoog water wordt het eiland duidelijker zichtbaar.

ZICHTLIJNEN

De landschapsinrichting biedt zichtlijnen op het huis vanaf de Kieftenbrug en vanaf de plekken waar de beek haar oude loop verlaat. Het huis verdwijnt achter beplantingsstroken, maar ter hoogte van het erf worden met bomen (van eerste grootte) en een haag langs de droge bedding een voorgrond met doorzichten gecreëerd.

Boomgroepen versterken de lengte richting van het eiland waarop de bouwka-
vel is gelegen.



Inrichtingsvoorstel

4.3.4

Ontwerprichtlijnen bebouwing

Binnen het beeldkwaliteitsplan is de bebouwing een belangrijk onderdeel. De volgende ontwerprichtlijnen zijn daarvoor opgesteld.

- het landhuis wordt met een langwerpige en eenlaagse bouwmassa evenwijdig aan de stroomrichting van de beek gesitueerd. LANDHUIS
- op één plek wordt dwars op de hoofdrichting van het landhuis een compacte, hogere bouwmassa toegevoegd, gerelateerd aan de hiervoor beschreven zichtlijnen.
- de totale hoogte bedraagt niet meer dan 9 m met een flauwe kap van maximaal 30 graden.
- de bebouwing is asymmetrisch van opzet en niet monumentaal.
- bijgebouwen mogen los van het landhuis worden gesitueerd, maar moeten de lengterichting van het landhuis versterken. BIJGEBOUWEN
- het kleurgebruik van het metselwerk is terughoudend met grijs/gele toonwaarden. voor de daken hebben grijze/antraciet gebakken pannen de voorkeur. KLEURGEBRUIK
- er wordt overwegend gebruikgemaakt van rustige muurvlakken, die op afstand in hun maatvoering nog afleesbaar zijn.

Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, de milieuaspecten en water aan bod. Afgesloten zal worden met een korte conclusie.

5.1

Flora- en faunaonderzoek

In het kader van de Flora- en faunawet is door BügelHajema Adviseurs een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in het gebied. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Hiertoe is naast een bureauonderzoek ook een veldonderzoek uitgevoerd door een ecooloog. De belangrijkste uitkomsten van het onderzoek (rapport: 189.10.50.00.00 - Advies Flora- en faunawet Landgoed Boven Slinge, 12 december 2007) zullen hierna aan bod komen.

5.1.1

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 liggen op voldoende afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet nodig.

Het plangebied is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) als ecologische verbindingszone. Door de toekomstige inrichting van het plangebied als landgoed met verschillende landschapselementen, zal de kwaliteit van de ecologische verbindingszone toenemen. Hiermee is de activiteit op dit punt niet in strijd met het Streekplan Gelderland 2005.

5.1.2

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming zijn vijf aspecten (van belang in de verdere procedure) in acht genomen:

- nadere inventarisatie;
- niet bedreigde waarden;
- bescherming vogels;
- vrijgestelde soorten;

	- ontheffingen.
NADERE INVENTARISATIE	Er zijn geen nadere inventarisaties noodzakelijk. Van alle soortengroepen is een voldoende beeld ontstaan.
NIET BEDREIGDE WAARDEN	Van de volgende soortengroepen worden geen verbodsbepalingen overtreden in het plangebied: - vaatplanten; - vleermuizen; - reptielen; - dagvlinders; - libellen; - overige ongewervelde soorten.
BESCHERMING VOGELS	Alle vogelsoorten (uitgezonderd exoten) zijn beschermd. Bij uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting, geldt vrijstelling van de verboden als wordt gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode. Als er geen gedragscode is, moet worden nagegaan of verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet worden overtreden. Er zijn in of in de omgeving van het plangebied geen permanent bewoonde nesten of belangrijke rust- of foerageergebieden van vogels aanwezig. Er broeden wel een aantal algemene vogelsoorten en mogelijk een enkele rode lijstsoort in en rond het plangebied. Daarom kan men er in dit plangebied vanuit gaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden, als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden begonnen en continu voortduren. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of broedende vogels aanwezig zijn, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt. In het plangebied is voor geen enkele soort de goede staat van instandhouding in het geding.
VRIJGESTELDE SOORTEN	In het plangebied komen enkele beschermde soorten voor in de groepen amfibieën en zoogdieren die worden verstoord door de werkzaamheden. Deze soorten staan in de navolgende tabel. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling voor de artikelen 9 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor verstoring van deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. De verboden in de artikelen 9, 10 en 11 gelden niet voor mol, bosmuis en veldmuis.

Tabel: Soorten in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>
Rosse woelmuis	<i>Clethrionomys glareolus</i>
Tweekleurige bosspitsmuis	<i>Sorex coronatus</i>
Bunzing	<i>Mustela putorius</i>
Hermelijn	<i>Mustela erminea</i>
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>
Aardmuis	<i>Microtus agrestis</i>
Haas	<i>Lepus europaeus</i>
Ree	<i>Capreolus capreolus</i>
Konijn	<i>Oryctolagus cuniculus</i>
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>
Bastaardkikker	<i>Rana klepton esculenta</i>
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>
Kleine watersalamander	<i>Triturus vulgaris</i>

Ten behoeve van de werkzaamheden aan de Boven Slinge zal in principe voor de verstoring van de tabel 2-soorten kleine modderkruiper en bermpje een ontheffing moeten worden aangevraagd.

ONTHEFFINGEN

Echter, de werkzaamheden aan de beek zullen worden uitgevoerd door het Waterschap Rijn en IJssel. Waterschappen werken onder een door het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit goedgekeurde gedragscode. Door de werkzaamheden uit te voeren conform deze gedragscode, geldt voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting de vrijstelling ook voor tabel 2-soorten.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering zal opleveren voor de in het plangebied aanwezige (beschermde) flora- en faunasoorten. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden zal tevens rekening worden gehouden met de mogelijk aanwezigheid van vrijgestelde en/of niet-bedreigde soorten.

Tevens kan worden geconcludeerd dat door de herinrichting van het plangebied, juist belangrijke landschappelijke omstandigheden worden gerealiseerd, die een bijdrage kunnen leveren aan het leefklimaat van belangrijke soorten.

5.2

Archeologie en cultuurhistorie

In augustus 2007 is door Synthegra bv een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd op het terrein aan de Stubbelderweg. De werkzaamheden die door de voorgenomen herinrichting zullen gaan plaatsvinden, vormen een aantasting van eventueel in de ondergrond aanwezige archeologische waarden. Daarom is voorafgaand aan deze werkzaamheden een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Bureauonderzoek

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek (rapport P0502261, 30 augustus 2007) is voor het plangebied een verwachtingsmodel opgesteld. De verdeling van de IKAW komt overeen met de verwachte bodemtypen en geomorfologie.

WESTELIJK DEEL

Ruim de helft van het plangebied, het westelijk deel, is in gebruik als boomkwekerij. Hier is een drainagesysteem aanwezig. Waarschijnlijk hebben diep ploegen en de aanleg van een drainagesysteem de bodem tot in de C-horizont verstoord. Dit betekent dat voor de westelijke helft van het plangebied, waar de boomkwekerij ligt, de archeologische trefkans laag is. Een vervolgonderzoek is daarom niet nodig.

ZUIDELIJKE PUNTJE

In het zuidelijke puntje waar veldpodzolgronden voorkomen, is de trefkans voor archeologische resten laag. Dit gedeelte ligt relatief laag waardoor het niet te verwachten is dat er resten van vroegere bewoning gevonden zullen worden. Bovendien ontbreekt een afdekkende laag die archeologische resten kan beschermen.

OOSTELIJKE DEEL

De oostelijke helft van het plangebied is in gebruik als akkerland. Hierdoor zijn er geen aanwijzingen dat in dit gedeelte verstoringen van de bodem hebben plaatsgevonden. De middelhoge verwachting voor de perioden paleolithicum tot en met de nieuwe tijd blijft daarom gehandhaafd en hier wordt een vervolgonderzoek, in de vorm van een inventariserend booronderzoek, geadviseerd.

Veldonderzoek

Naar aanleiding van deze bevindingen heeft Synthegra bv op 12 november 2007, een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in het oostelijk gedeelte van het plangebied. In het onderzoeksgebied met een omvang van circa 2,2 ha zijn in totaal 21 boringen tot maximaal 1,20 m beneden maaiveld uitgevoerd.

Naar aanleiding van dit booronderzoek wordt in het rapport (P0502488) het volgende geconcludeerd:

- de verwachtingswaarde voor vuursteenvindplaatsen uit het paleolithicum en mesolithicum kan worden bijgesteld naar laag

- in geen van de boringen zijn archeologische resten of indicatoren aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats.
- de kans dat er een archeologische vindplaats binnen het plangebied aanwezig is wordt daarom klein geacht.
- een vervolgonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat voorgenomen ontwikkelingen ten behoeve van de realisatie van een landgoed met landhuis, geen negatieve gevolgen zullen hebben ten aanzien van de archeologische waarden in het plangebied.

5.3

Milieuaspecten

5.3.1

Bodemkwaliteit

Als gevolg van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient, in verband met de uitvoerbaarheid, onderzoek te worden verricht naar eventuele verontreinigingen van gronden waaraan een nieuwe bestemming wordt gegeven. Het doel van een dergelijk onderzoek is het beoordelen van de mate waarin verontreiniging aanwezig is, zodat beoordeeld kan worden of, en zo ja welke, kosten gemoeid zijn met het verwijderen of verminderen van die verontreiniging, zodat voldaan wordt aan de eisen van de milieuwetgeving.

Econsultancy bv heeft in opdracht van de initiatiefnemers een verkennend bodemonderzoek (Rapportnummer 08085860; d.d.18-12-2008) in het plangebied uitgevoerd.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie dient te worden onderzocht volgens de strategie 'onverdacht' (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig ziltig, matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus en plaatselijk zwak oerhoudend. De ondergrond is tussen 0,5 en 1,5 m -mv zwak gleyhoudend. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

In zowel de boven- als ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en cadmium. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk, in combinatie met de verlaagde

VOORONDERZOEK

BODEMGESTELDHEID

ASBESTVERONTREINIGING

ONDERZOEKSRESULTATEN

pH, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

CONCLUSIE Gelet op het regionale karakter van de lichte metaalverontreinigingen in het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de grond, kan de onderzoekslocatie als 'onverdacht' ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd. Er bestaan volgens Econsultancy bv dan ook geen milieuhygiënische belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

5.3.2

Wegverkeerslawaa

WET GELUIDHINDER Onderhavig plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een woning. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt een woning beschouwd als een zogenaamd geluidsgevoelig object. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen zones. Wanneer binnen deze zone een geluidsgevoelige functie zal worden gerealiseerd, is een nader akoestisch onderzoek verplicht. Voor de buitenstedelijk gelegen Zelhemseweg geldt een zone van 250 m. Het te bouwen landhuis ligt binnen deze geluidszone.

NORMEN Met uitzondering van situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een ruimtelijke onderbouw die geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op grond behorend bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wgh). Indien het nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige bebouwing langs een aanwezige weg betreft, kunnen burgemeester en wethouders in bepaalde gevallen een hogere waarde vaststellen.

Om te bepalen of de geplande bouw van een landhuis voldoet aan de eisen die de Wgh stelt, zijn daarom de afstanden berekend voor het jaar 2008 waarop voorkeurswaarden van 48 dB en de hogere grenswaarde van 53 dB worden overschreden.

De overdrachtsberekening voor de wegen is uitgevoerd overeenkomstig Standaard Reken Methode 1 van het reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

Uitgangspunt voor dit onderzoek zijn de verkeersgegevens zoals verkregen door de gemeente Oude IJsselstreek voor het jaar 2001. De etmaalintensiteit bedraagt voor peiljaar 2001 maximaal 5.620 mvt/etmaal. Er is uitgegaan van een jaarlijkse groei van het aantal motorvoertuigen met 2% per jaar. Het snelheidsregime bedraagt 80 km/uur.

De verdeling van de intensiteiten waren ten tijde van dit onderzoek niet beschikbaar. Deze verkeersgegevens zijn dan ook geschat aan de hand van gegevens van een vergelijkbare weg en worden in tabel 1 weergegeven.

Tabel: onderverdeling etmaalintensiteit en verkeersintensiteiten peiljaar 2001

Straatnaam	Etmaal intensiteit (mvt/etm)	Periode	Uurintensiteit (%)	Lichte motor-voertuigen (%)	Middel-zware motor-voertuigen (%)	Zware motor-voertuigen (%)
Zelhemseweg	5.845	Dag	7,0	88	7	5
		Avond	2,6	88	7	5
		Nacht	0,7	88	7	5

In de bijlage wordt een overzicht gegeven van alle berekende geluidsbelastingen. Uit de berekeningen blijkt dat de afstand tussen de as van de weg en de geluidscontour voor maximaal te ontheffen geluidsbelasting van 53 dB, inclusief de correctie van 2 dB conform artikel 110g van de Wgh, 44 m bedraagt.

Tevens blijkt dat de afstand tussen de as van de weg en de geluidscontour voor de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, inclusief de correctie van 2 dB conform artikel 110g van de Wgh, 92 m bedraagt.

Geconcludeerd kan worden dat, conform de Wgh, in het gebied tussen de weg en 44 m uit de as van de weg geen woningbouw mogelijk is. Voor de bouw van een woning in het gebied tussen de 44 en 92 m uit de as van de weg kan een hogere grenswaarde procedure worden gestart. In het gebied verder gelegen dan 92 m uit de as van de weg, wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het landhuis is in het plan gesitueerd op circa 200 m van de Zelhemseweg. Hoewel bij de berekening van de afstanden een aantal aannames gedaan moest worden, kan worden geconcludeerd dat het landhuis op voldoende afstand van de Zelhemseweg zal worden gesitueerd. Er zal derhalve, in het kader van de Wgh, geen bezwaar bestaan ten aanzien van onderhavig plan.

5.3.3

Wet milieubeheer

In het plangebied zal worden gewoond en zal (agraris) natuurbeheer gaan plaatsvinden. Deze activiteiten vallen niet onder de Wet milieubeheer (Wm) en vormen als zodanig geen belemmering voor omliggende gevoelige objecten.

De komst van een nieuwe woning kan echter wel de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende (agraris)bedrijven belemmeren. Eventueel actieve agrarische bedrijven aan de Stubbelderweg en de Zelhemseweg vallen onder de Wet milieubeheer. In de wet zijn afstandseisen opgenomen. Woningen van derden of gevoelige objecten dienen op 50 m van agrarische bedrijven te worden gesitueerd.

Ten opzichte van de geplande locatie van het landhuis bevinden alle mogelijke agrarische bedrijven zich op minimaal 100 m afstand. De gemeente heeft tevens aangegeven dat het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf, aan de Zelhemseweg met een relevante geurhinderdier, onlangs is beëindigd. Hierdoor zal de realisatie van het nieuwe landhuis geen belemmering vormen voor de uitbreidingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven.

5.3.4

Verkeer en parkeren

Verkeersontsluiting

De verkeersontsluiting vindt plaats via de Stubbelderweg, die een snelheidsregime van 60 km/uur kent. De weg leidt langs een aantal agrarische bedrijven en bevat alleen bestemmingsverkeer. Ten oosten van het plangebied sluit de Stubbelderweg aan op de N330 (Zelhemseweg), de doorgaande verbinding tussen Zelhem en Varsseveld,

Het parkeren ten behoeve van de woonfunctie zal op eigen erf plaatsvinden.

Toename verkeersbewegingen

Het aantal voertuigen dat nu reeds het plangebied aandoet, zal, door de voorgenomen ontwikkeling, niet of nauwelijks stijgen. Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een toename van verkeer van motorvoertuigen van zeven ritten per woning. Er kan derhalve niet gesproken worden over een significante toename voor verkeer als gevolg van onderhavig plan.

5.3.5

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

'NIET IN BETEKENENDE
MATE'

Enerzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is er nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Het kabinet heeft gedurende de interimperiode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit als 'niet in betekenende mate' vastgesteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm. Hierbij is uitgegaan van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden.

Voor de komende jaren wordt door het Planbureau voor de leefomgeving een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM_{10} als NO_2 met circa 0,4-0,6 $\mu g/m^3$ per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Hierdoor wordt deze 1% binnen een jaar gecompenseerd door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

In de 'Handreiking luchtkwaliteit: niet in betekenden mate bijdragen (NIBM)' van het ministerie van VROM (mei 2008) wordt aangegeven dat bij woningbouwprojecten tot aan ongeveer 500 woningen doorgaans sprake is van maximaal 1% verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van vijf woningen en daarmee wordt ruim voldaan aan de 1%-norm. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

5.3.6

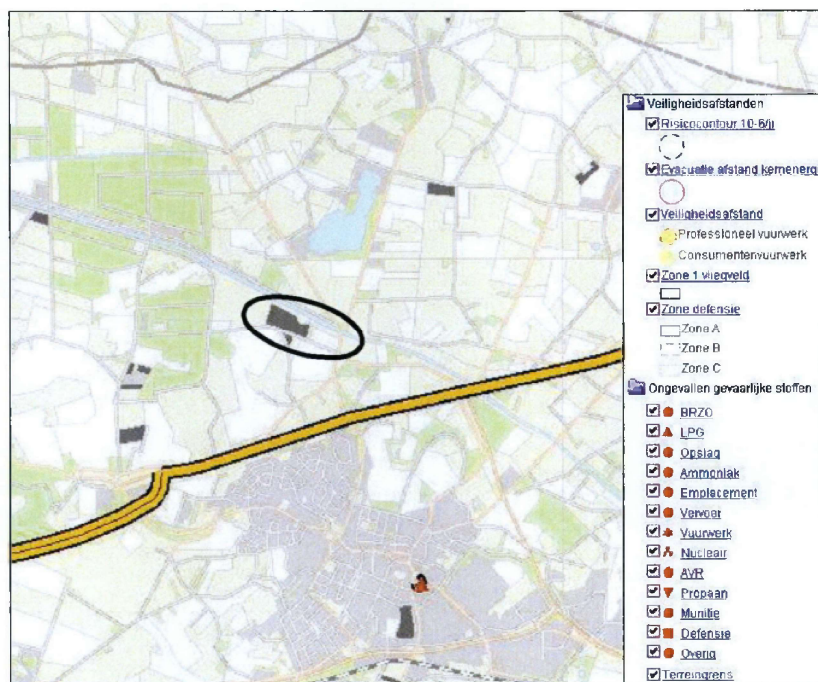
Externe veiligheid

De risicokaart van de provincie Gelderland laat zien dat in het plangebied en de directe omgeving hiervan, geen externe veiligheidsbronnen (inrichtingen, transportroutes en ondergrondse leidingen) voorkomen.

Daarnaast ligt het plangebied niet binnen een risicocontour voor het plaatsgebonden risico. Tevens ligt er vanuit een buiten het plangebied gelegen risico-bron geen invloedsgebied ten aanzien het groepsrisico.

Daarnaast zal door onderhavig plan geen risicovolle functie worden toegelaten die, in het kader van het Bevi, een belemmering zal vormen voor gevoelige

functies in de omgeving van het plangebied. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen oplevert ten aanzien van het Bevi.



Risicokaart Provincie Gelderland met omcirkeld de locatie van het plangebied

5.4

Water

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie 'Vasthouden-Bergen-Afvoeren', staat hierbij centraal. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt 'stand still - step forward'. Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvatten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem.

In het 'Waterbeheersplan 2007-2010' heeft het waterschap Rijn en IJssel deze beleidsdoelstellingen uitgewerkt en vormgegeven voor zijn waterbeheer. Het waterschap streeft naar schoon water, levend water en functioneel water. Het watersysteem dient optimaal afgestemd te zijn op de ruimtelijke functies van een gebied. Aandachtspunten zijn het verbeteren van waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast. In zowel landelijk- als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem. In deze

waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per water-thema afgewogen.

Het nieuwe Landgoed Boven Slinge ligt gesitueerd langs en in het stroomgebied van de Boven Slinge. De Boven Slinge is een laaglandbeek die ontspringt op het Oost Nederlands Plateau. Rond 1880 was het gebied reeds in cultuur gebracht en werd de Slinge al gekanaliseerd.

BESCHRIJVING VAN HET
WATERSYSTEEM IN HET
PLANGEBIED

De grondwaterstand in het gebied wordt sterk beïnvloedt door het aanwezige drainagesysteem. In de wintermaanden wordt het water uit het gebied weggepompt. Zonder dit drainagesysteem zou het gebied waarschijnlijk een nat gebied zijn met grondwatertrap III en plaatselijk mogelijk zelfs grondwatertrap II. Langs het plangebied is de Boven Slinge sterk opgeleid, waardoor er sprake is van een sterk infiltrerende werking, hetgeen resulteert in een kweldruk op de omgeving.

Tabel: De watertoets met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

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?	Ja
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Ja
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Ja
	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?	Ja
	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?	Ja
Oppervlakte-waterkwaliteit	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?	Ja
Volksgezondheid	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee

	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdringsrisico'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? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja Ja
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja Ja
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

TOELICHTING PER RELEVANT WATERHUISHOUDKUNDIG THEMA

Veiligheid

In de KEUR-zone van de nieuw aan te leggen kade zijn geen ontwikkelingen/activiteiten toegestaan (bebouwing, graven en dergelijke) die de functie van de kade kunnen belemmeren. Hierdoor blijft de veiligheid gewaarborgd. Het gaat hierbij om de kade ten behoeve van de Boven Slinge.

Riolering en Afvalwaterketen

Het afvalwater neemt door de ontwikkelingen in dit plan enigszins toe. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de drukriolering van het buitengebied van Varsseveld. Regenwater wordt niet afgevoerd via het riool (zie thema wateroverlast). Het riolsysteem is hierop ontworpen.

Door het plangebied loopt een rioolpersleiding van Waterschap Rijn en IJssel. In de zonering van de persleiding worden geen ontwikkelingen toegestaan die de bereikbaarheid van de persleiding kunnen belemmeren. De persleiding is op de plankaart opgenomen als dubbelbestemming. In de voorschriften zijn regels opgenomen om de leiding zelf en de bereikbaarheid ervan te waarborgen.

Wateroverlast

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met 300 m². Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen, wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. In het plan is ruimte gereserveerd voor natte natuur, bestaande uit poelen en gedeelten die bij hoge waterstanden in de Boven Slinge inunderen: Door middel van oppervlakkige afstroming (bijvoorbeeld in de vorm van wadi's) wordt het hemelwater afgevoerd naar deze poelen.

In het beekdal van de Boven Slinge wordt één woning gebouwd. Het betreft hier een bouwwerk in het beekdal van de Boven Slinge. Wateroverlast voor de woning in het plangebied wordt voorkomen, door deze op een terp te bouwen. Omdat de kade juist verder weg wordt gelegd wordt de waterberging en de overstromingsvlakte voor de Boven Slinge juist vergroot.

Grondwateroverlast

De huidige loop van de Boven Slinge wordt gedempt. Aangezien na demping het perceel wordt bestemd als (natte) natuur, zal er geen sprake zijn van wateroverlast.

Grondwaterkwaliteit

Het plangebied bevindt zich in of nabij de 25/100 jaar beschermingszone voor de drinkwaterwinning in het Noorderbroek. De functies die door het plangebied worden beoogd, beïnvloeden de kwaliteit van het grondwater niet negatief. Regenwater van verhard oppervlak wordt niet binnen de 25 jaar beschermingszone geïnfilteerd. Bij bebouwing worden geen uitlopende en milieubelastende materialen gebruikt. Er komen geen nieuwe vervuulende functies in het plangebied. Het plan is afgestemd met drinkwaterwinningsorganisatie Vitens.

Natte natuur

Het plangebied bevindt zich in de Ecologische Verbindingszone (EVZ) Boven Slinge. De beoogde ontwikkelingen zijn geen belemmering voor de EVZ maar versterken juist de ontwikkeling en beschermen de gewenste natuurwaarden. Het plangebied bevindt zich nabij een beschermingszone voor natte natuur. De beoogde ontwikkelingen hebben geen negatieve invloed op de waterkwantiteit en -kwaliteit in relatie tot de natte natuurgebieden.

Inrichting en beheer

In het plangebied bevindt zich de Boven Slinge, die in beheer is bij het waterschap. Er bevinden zich geen kunstwerken in het gebied.

Het plan heeft herinrichting van de Boven Slinge tot doel. Het verleggen en de inrichting van de nieuwe ligging van de Boven Slinge is in overleg met het waterschap bepaald. In het plan is ruimte gereserveerd voor meandering en verbreding van het profiel van de Boven Slinge. Tevens zal het gebied grotendeels dienst doen als waterberging bij hoge afvoeren.

Het oppervlaktewaterpeil blijft binnen de gewenste of vastgestelde marges gehandhaafd.

De kade en de eventueel aanwezige maaipaden langs de Boven Slinge zijn opengesteld voor wandelaars (passief medegebruik).

Binnen het plangebied zal het principe van duurzaam bouwen worden gehanteerd. Er zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen, die niet uitlogen. Het hemelwater van de bebouwing zal in het plangebied worden opgevangen. Geconcludeerd kan worden dat, ten aanzien van de watertoets, voor onderhavig plan geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

CONCLUSIE WATERPARA-
GRAAF

5.5

Conclusie uitvoerbaarheid

Concluderend kan worden gesteld, dat voorgenomen plan om een landgoed met landhuis te realiseren, voldoet aan de voorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid zijn gesteld.

Het plangebied is gelegen binnen het op de ontwikkelingskaart aangegeven 'zoekgebied nieuwe landgoederen'. De gronden maken onderdeel uit van de ecologische verbindingszone die langs de Boven Slinge ligt. Er wordt een aaneengesloten natuur- of bosgebied gerealiseerd van ten minste 5 ha. Het grootste gedeelte van het landgoed zal openbaar toegankelijk worden gemaakt door de aanleg van een pad over de westelijke kade van de Boven Slinge. Het landhuis en het bijbehorende erf zullen niet toegankelijk zijn.

Zoals aangegeven in de inrichtingsschets zal het plan een bijdrage gaan leveren aan het realiseren van de ecologische verbindingszone langs de Boven Slinge. Hiermee voldoet het plan aan de eis dat het nieuwe landgoed een meerwaarde moet opleveren op het gebied van ecologie, landschap en cultuurhistorie.

De te realiseren bebouwing zal bestaan uit één woongebouw met een inhoud van ten minste 1.000 m³ en ten hoogste 2.500 m³ en een hoogte van maximaal 9 m, met daarbinnen maximaal drie wooneenheden. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bijgebouwen mag niet meer dan 300 m² gaan bedragen. De goothoogte en de bouwhoogte van de bijgebouwen zal conform de voorschriften maximaal 3 m respectievelijk maximaal 6 m gaan bedragen,

Zoals aangegeven in de voorgaande paragrafen, zal het realiseren van het landgoed met bijbehorend landhuis niet leiden tot beperkingen in milieuhygiënische zin van nabijgelegen agrarische bedrijven en hun ontwikkelingsmogelijkheden. Tevens zal de ontwikkeling niet leiden tot een onevenredige toename van de hinder op de nabijgelegen hindergevoelige functies.

Het bedrijf en de percelen zullen worden ingepast in de landschapsstructuur en door de blijvend niet intensieve agrarische functie niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden in het plangebied.

Kortom, voor het realiseren van een landgoed en landhuis met maximaal drie wooneenheden op basis van de wijzigingsbevoegdheid, lijken geen onoverkomelijke bezwaren te bestaan.

W i j z e v a n b e s t e m m e n

Het wijzigingsplan voorziet in een passende planologisch-juridische regeling voor de realisering van een landgoed met bijbehorend landhuis aan de Stubbelderweg te Varsseveld.

Door middel van een schakelbepaling zijn de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan 'Wisch 2004' van de gemeente Oude IJsselstreek van toepassing verklaard. Voor het landhuis zijn in de voorschriften maten opgenomen die afwijken van de geldende voorschriften voor de bestemming Wonen (dubbelbestemming). Deze passen echter binnen de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voor nieuwe landgoederen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Wisch 2004'.

Op de plankaart behorend bij dit wijzigingsplan zijn de gronden voor het nieuwe landgoed grotendeels bestemd als 'Natuurgebied'. Ook poelen passen binnen deze bestemming. De nieuwe meanderende beekloop is na overleg met het Waterschap bestemd als 'Waterhuishouding'. Voor het nieuwe landhuis is een dubbelbestemming 'Wonen' opgenomen.

In afwijking van het geldende bestemmingsplan zijn de aanduidingen voor archeologie en grondwaterbeschermingsgebied niet meer op de plankaart opgenomen. Ten behoeve van dit wijzigingsplan is archeologisch onderzoek uitgevoerd. De betreffende aanduiding voor archeologie is daarmee overbodig geworden. De aanduiding 'grondwaterbeschermingsgebied' is niet opgenomen, omdat deze niet voorkomt in de voorschriften van de opgenomen bestemmingen.

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met deze herziening en de kosten voor inrichting en beheer van het landgoed zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Door middel van een overeenkomst met de gemeente is dit juridisch vastgelegd.

Voor de gemeente Oude IJsselstreek zijn aan de opstelling van het plan en de uitvoering daarvan dan ook geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

In s p r a a k

8

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 19 februari 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

B i j l a g e

REKENBLAD SRM I (2006)					BugelHajema				
gemeente: Oude IJsselstreek					datum/tijd: 10-09-08 16:41				
bestemmingsplan: Wijzigingsplan Landgoed Boven-Slinge					bestandsnaam: GeluidBoven-Slinge.xls				
situatie: Zelhemseweg									
jaar basisgegevens: 2001		prognosejaar: 2008							
waameempunten		48 dB contour			53 dB contour				
rijlijnummer		1			1				
intensiteit basisjaar		5620			5620			mvt	
groeipercentage		14,9			14,9			%	
etmaal int.(prognose) Qetm		6457			6457			mvt	
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht	%	
uurintensiteit		7,0	2,6	0,7	7,0	2,6	0,7	%	
gemiddelde uur - intensiteit		Qlv	397,8	147,7	39,8	397,8	147,7	39,8	mvt/u
		Qmv	31,6	11,8	3,2	31,6	11,8	3,2	mvt/u
		Qzv	22,6	8,4	2,3	22,6	8,4	2,3	mvt/u
		Qmr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mvt/u
		Qtot	452,0	167,9	45,2	452,0	167,9	45,2	mvt/u
snelheid		Vlv	80			80			km/u
		Vmv	80			80			km/u
		Vzv	80			80			km/u
		Vmr	80			80			km/u
waameemhoogte		Hw	1,8			1,8			m
wegdekhoogte		Hweg	0,0			0,0			m
objectfractie		fobj	0,0			0,0			-
wegdekverharding			DAB			DAB			-
afstand obstakel			0,0			0,0			m
afstand-kruising		a	0,0			0,0			m
bodemfactor		b	0,90			0,90			-
afstand (schuin)		r	92,0			44,0			m
afstand (hor.)		d	60,0			60,0			m
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
emissie		Elv	76,4	72,1	66,4	76,4	72,1	66,4	dB
		Emv	70,3	66,0	60,3	70,3	66,0	60,3	dB
		Ezv	71,5	67,2	61,5	71,5	67,2	61,5	dB
		Emr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	dB
		Etotaal	78,3	74,0	68,3	78,3	74,0	68,3	dB
correctie		Ckruispunt (vri)	0,0			0,0			dB
		Cobstakel	0,0			0,0			dB
		Creflectie	0,0			0,0			dB
		Ctotaal	0,0			0,0			dB
demping		Dafstand	19,6			16,4			dB
		Dlucht	0,6			0,3			dB
		Dbodem	5,1			4,6			dB
		Dmeteo	2,7			1,8			dB
		Dtotaal	28,0			23,1			dB
zichthoekcorrectie		N				N			dB
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
dag/avond/nachtwaarde		50,3	46,0	40,3	55,2	50,9	45,2	dB	
dag/avond/nachtcorrectie		0	5	10	0	5	10	dB	
dag/avond/nachtwaarde na correctie		50,3	51,0	50,3	55,2	55,9	55,2	dB	
Lden		50,5			55,4			dB	
aftrek artikel 3.6 RMV 2006		2			2			dB	
Lden afgerond na afr. art. 3.6 RMV 2006		48			53			dB	