Bestemmingsplan Landgoed Barthenhorst

ONTWERP

BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Landgoed Barthenhorst

O N T W E R P

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

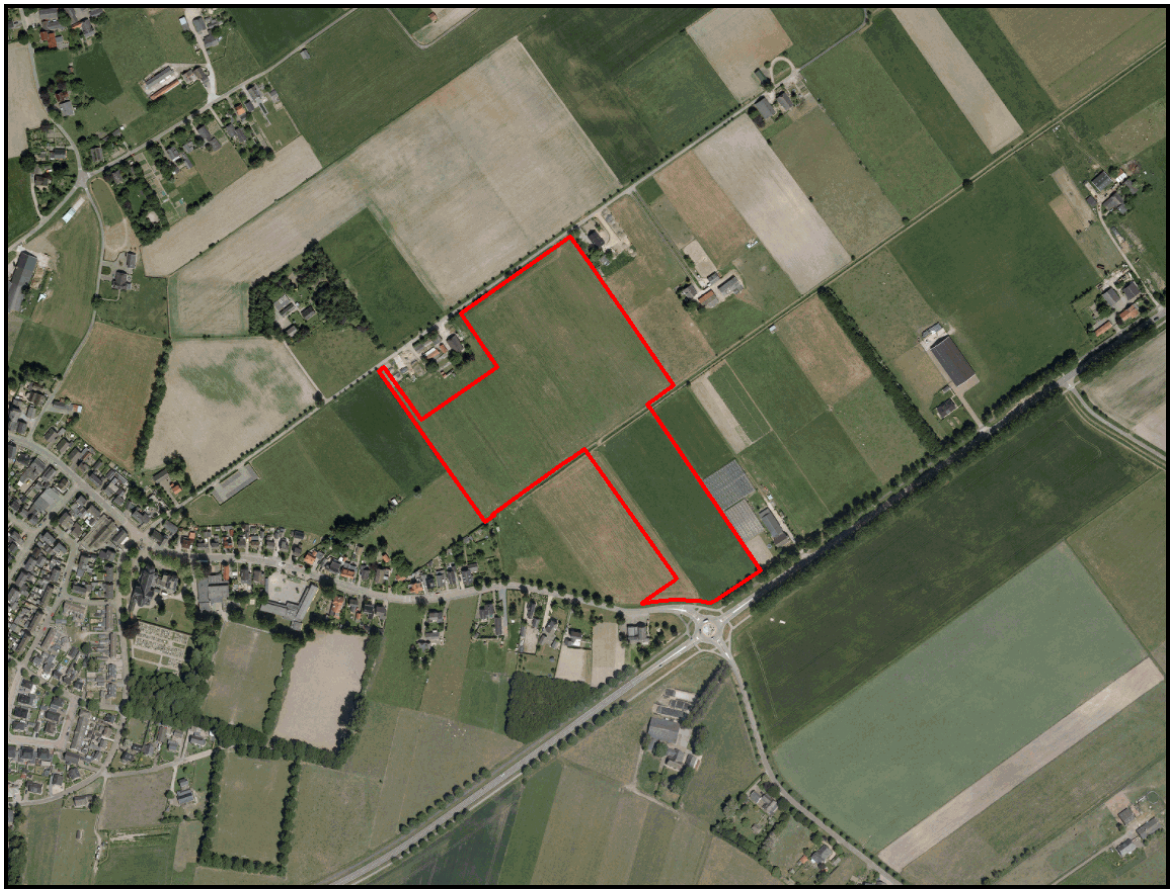
Separaat bijgevoegd:
- Archeologisch onderzoek
- Onderzoek natuurwaarden
- Landschappelijke analyse & uitgangspunten

15 maart 2011
Projectnummer 151.18.50.00.01

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

O v e r z i c h t s k a a r t



Ligging plangebied

T o e l i c h t i n g

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**		9
	1.1	Aanleiding	9
	1.2	Ligging en begrenzing	9
	1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
	1.4	Leeswijzer	10
2	**Planbeschrijving**		11
	2.1	Huidige situatie	11
	2.2	Toekomstige situatie	11
		2.2.1 Beeldkwaliteit	13
3	**Beleidskader**		15
	3.1	Algemeen	15
	3.2	Provinciaal beleid	15
		3.2.1 Structuurvisie	15
		3.2.2 Reconstructieplan Achterhoek-Liemers	16
	3.3	Gemeentelijk beleid	16
		3.3.1 Ruimte voor nieuwe landgoederen	16
		3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan	17
		3.3.3 Beeldkwaliteitsplan	18
	3.4	Conclusie beleid	19
4	**Uitvoeringsaspecten**		21
	4.1	Bodem	21
	4.2	Water	21
	4.3	Geluid	23
	4.4	Luchtkwaliteit	25
	4.5	Externe veiligheid	25
	4.6	Natuurwaarden	26
	4.7	Archeologie	28
	4.8	Milieuzonering	29
	4.9	Verkeer	29
	4.10	Kabels en leidingen	30
	4.11	Duurzaamheid	30
	4.12	Conclusie	30
5	**Juridische planopzet**		31
6	**Uitvoerbaarheid**		33
	6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
	6.2	Resultaten vooroverleg	33

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

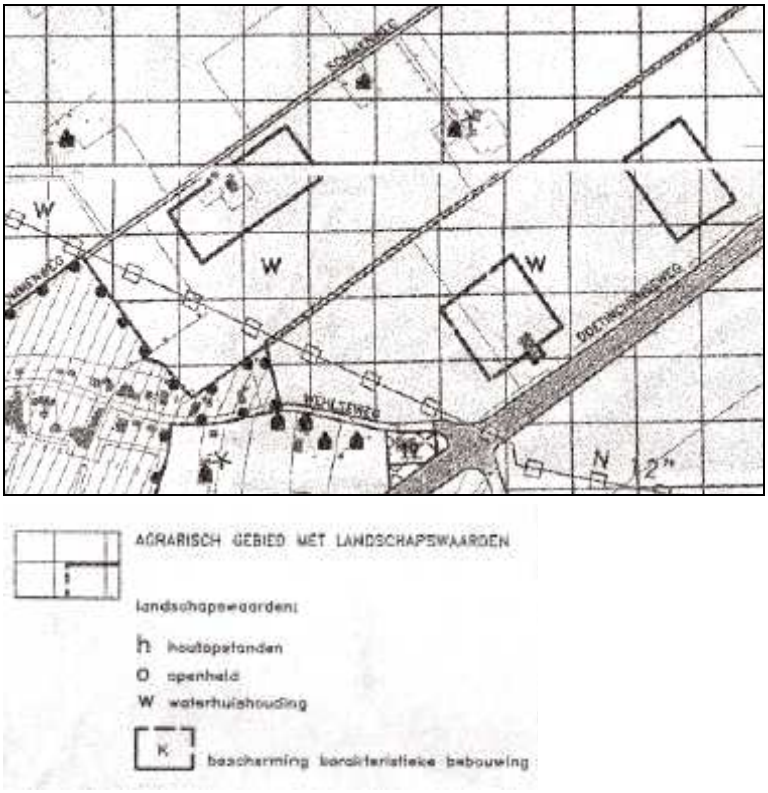
Voor het plangebied is een verzoek gedaan voor de aanleg van een nieuw landgoed ten oosten van de kern Loil, in de gemeente Montferland. De voorgenomen ontwikkeling past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De gemeente heeft echter aangegeven in principe te willen meewerken aan de realisatie van het plan. Om die reden is het voorliggende bestemmingsplan 'Landgoed Barthenhorst' opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Loil. Het betreft een aantal percelen gelegen tussen de Sommenweg, de Wehlseweg en de Doetinchemseweg.
Het gebied is gelegen in het agrarische buitengebied. In de directe omgeving zijn voornamelijk vrijstaande woningen te vinden, evenals een agrarisch bedrijf en een glastuinbouwbedrijf.
Het gebied is regionaal en landelijk goed bereikbaar door de directe nabijheid van de snelwegen A18 en A12, en de directe nabijheid van de provinciale weg N813.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De bestemmingen en het gebruik van de onderhavige gronden wordt geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied' Didam van de gemeente Montferland. Voor de onderhavige gronden geldt in dit bestemmingsplan de volgende bestemming: 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' met de aanduiding W 'waterhuishouding'.
Binnen deze bestemming is uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan. Daarnaast dient het gebied ter bescherming van landschapswaarden. De gronden zijn tevens bestemd voor recreatief medegebruik in de vorm van wandelen, fietsen en vissen.
De beoogde ontwikkeling is binnen deze bestemming niet mogelijk en het bestemmingsplan dient ter plaatse te worden herzien.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (Bron SAB adviseurs voor ruimtelijke ordening bv, juli 1997)

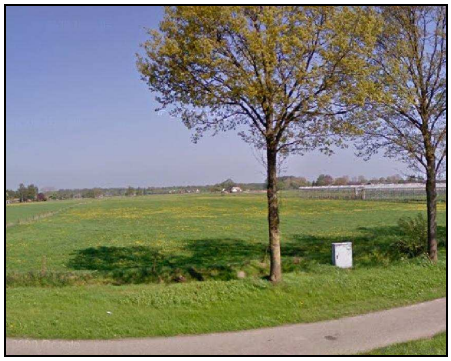
1.4
Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een korte beschrijving van het relevante ruimtelijk beleid. De uitvoeringsaspecten zoals flora en fauna, milieu en externe veiligheid komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 volgt de toelichting op de regels van het plan. Ten slotte zal in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid aan de orde komen.

Planbeschrijving 2

2.1 Huidige situatie

Nu zijn op de onderzoekslocatie begraasde graslanden en akkerbouwland aanwezig. De omgeving van het plangebied bestaat eveneens uit agrarische gronden. Het gebied heeft een open, doch kleinschalig karakter. Aan de westkant ligt de bebouwde kom van Loil. Aan de rand van de bebouwde kom van Loil ligt een bebouwingslint met voornamelijk vrijstaande woningen. Aan de Sommenweg bevinden zich een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning en twee vrijstaande woningen. Het tuinbouwbedrijf is gelegen aan de Doetinchemseweg (de N813).



Zicht vanaf Doetinchemseweg

Zicht langs de Sommenweg

Het plangebied is gelegen in een broekontginningslandschap. Dit landschapstype heeft een rationele verkavelingsstructuur. Dit is terug te zien aan de blokvormige verkaveling en rechte ontginningslijnen. Het landschap is in de loop der jaren sterk veranderd door de ontginning ten behoeve van de landbouw. Het landschap is verworden tot een half-open landschap, waarin opgaand groen vooral aanwezig is in de vorm van bomenlanen en houtsingels (elzensingels).

2.2 Toekomstige situatie

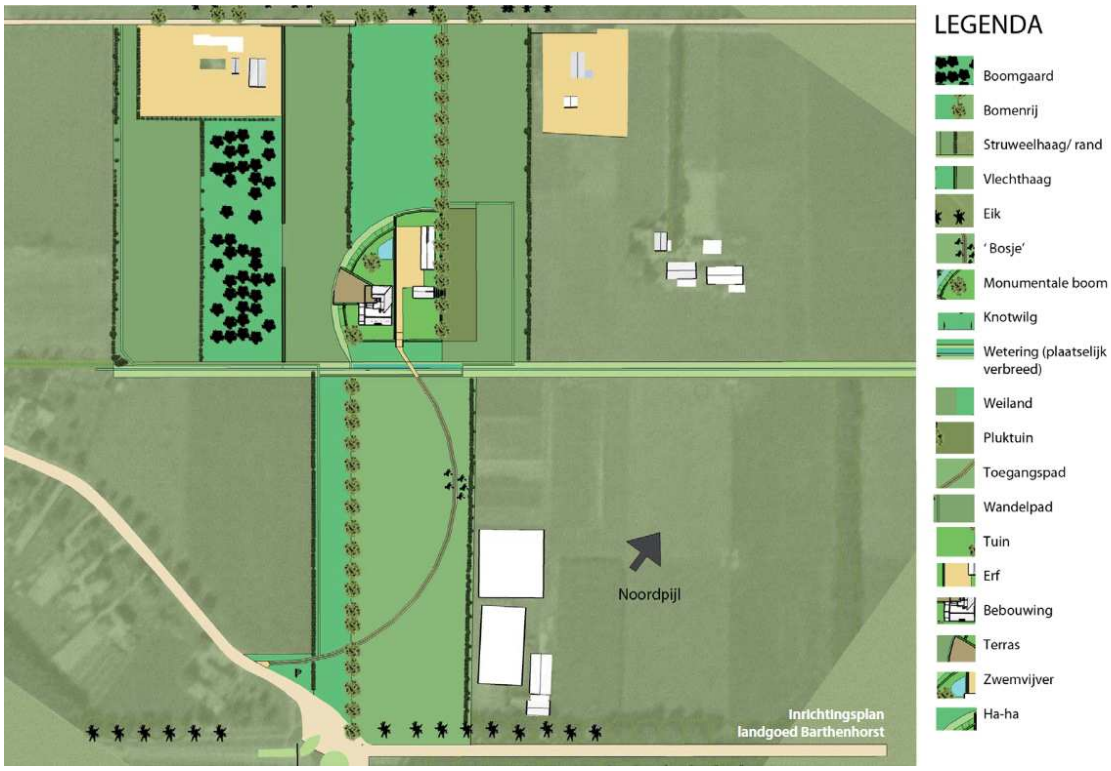
De initiatiefnemer is voornemens om een landgoed met daarop een landhuis met bijgebouwen op te richten.
In de opstallen komen de volgende functies:

- een woning met kantoor aan huis;
- bed & breakfast voor maximaal acht personen;
- ruimte voor workshops;

- stalruimte voor het hobbymatig houden van vee.

Op het landgoed worden een aantal openbare wandelpaden gerealiseerd met daaromheen openbaar toegankelijke natuur. Daarnaast wordt een pluktuin/groentetuin gerealiseerd. Op het landgoed worden een aantal lineaire beplantingselementen en een aantal solitaire bomen voorzien om de landschappelijke kwaliteit van het gebied te vergroten.

De ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats aan de zuidkant van het perceel, op de Wehlseweg. Vanuit het landhuis loopt een verhard pad met een kromming naar de Wehlseweg. Hier wordt een oprit voor autoverkeer gerealiseerd. Op het landgoed lopen meerdere paden ten behoeve van de ontsluiting van het langzaamverkeer, zoals voetgangers. Deze paden hebben aansluitingen op de Sommenweg, aan de noordzijde van het perceel en de Wehlseweg aan de zuidzijde van het perceel. Over de Sommenweg en door het midden van het plangebied lopen een aantal bestaande wandelroutes. Door het realiseren van een aantal paden bestemd voor langzaamverkeer wordt het padennetwerk vergroot. En doordat een aantal paden in noord-zuid richting wordt gerealiseerd ontstaat een meer uitgebreide routenetwerk waarbinnen het mogelijk is om wandelroutes af te leggen.



Inrichtingsplan Landgoed Barthenhorst

2.2.1
Beeldkwaliteit

In september 2010 is door BügelHajema Adviseurs het document 'Landschappelijke analyse & uitgangspunten Landgoed Barthenhorst' opgesteld. In dit document is een landschappelijke verkenning gedaan en is omschreven hoe het plan wordt ingepast in de omgeving en de landschappelijke kwaliteiten versterkt.
Op basis hiervan is eerst een inrichtingsschets gemaakt en toegelicht. Vervolgens is deze uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan en een inrichtings-, beplantings- en beheerplan. Dit is vorm gegeven in twee afzonderlijke rapporten, die als separate bijlagen bij deze toelichting zijn opgenomen.

Beleidskader 3

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komt het relevante beleid aan bod op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling wordt het rijksbeleid buiten beschouwing gelaten.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie

Het streekplan van de provincie Gelderland is in 2005 vastgesteld door Provinciale Staten. In dit plan zijn de beleidsdoelen verwoord voor verschillende beleidsvelden, waaronder ook recreatie en toerisme. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun locale zaken.

Ter bevordering van de landschappelijke en ecologische kwaliteit, de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid voor recreanten (met name wandelaars) biedt de Structuurvisie de mogelijkheid voor het realiseren van nieuwe landgoederen.

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'.

De hoofdfunctie van het nieuwe gebouw of nieuwe gebouwen, is wonen. Een daaraan ondergeschikte kantoorfunctie is acceptabel. Aangezien het plangebied in het multifunctionele gebied ligt, is hier in beginsel een nieuw landgoed toegestaan.

Bij initiatieven voor een nieuw landgoed dient er 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 toegevoegd. Het gaat immers ook om het duurzaam in stand houden van de landgoedkwaliteiten, aldus de Structuurvisie.

De ontwikkeling van een landgoed valt tevens onder extensieve verblijfsrecreatie. Over dit onderwerp zegt de provincie het volgende:

- nieuwe toeristische concepten op het gebied van extensieve verblijfsrecreatie kunnen een waardevolle bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het landelijk gebied;
- de te realiseren toeristische activiteiten dienen zich goed te verenigen met de diverse functies in het buitengebied;
- extensieve vormen van recreatie dienen te zijn afgestemd op de natuur- en landschapsdoelstellingen.

3.2.2
Reconstructieplan Achterhoek-Liemers

In het Reconstructieplan Achterhoek-Liemers wordt opgemerkt dat nieuwe landgoederen plaatselijk kunnen bijdragen aan het realiseren van een beter landschap, al of niet in combinatie met het slopen van vrijkomende agrarische bebouwing en te realiseren stedelijke uitloopgebieden.

3.3
Gemeentelijk beleid

3.3.1
Ruimte voor nieuwe landgoederen

Deze beleidsnotitie is opgesteld door de gemeente Montferland als toetsingskader voor verzoeken om een nieuw landgoed te realiseren (augustus 2009).

Definitie landgoed:
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, waarvan minimaal 90% openbaar toegankelijk is.
Minimumvereisten voor de omvang van een nieuw landgoed en uitgangspunten voor de hoofd- en nevenfuncties in en nabij de bebouwing van een landgoed:

Typen natuur en landschap

Historisch gezien zijn nieuwe landgoederen hoofdzakelijk een middel om natuurontwikkelingsdoelen en extensieve recreatieve doelen te realiseren. De gemeente Montferland onderschrijft de doelen van dit middel. Voor wat betreft de 'nieuwe' natuur zal moeten worden aangesloten bij de natuurdoeltypen, zoals de provincie deze heeft geformuleerd in het 'Natuurbeheerplan Provincie Gelderland'.

Omvang landgoed

Basiseis NSW (Natuurschoonwet uit 1928): een NSW-landgoed bestaat uit 5 ha en moet één geheel zijn, dit betekent dat er geen weg, spoor, dijk of waterloop doorheen mag lopen die een inbreuk maakt op het natuurschoon van het landgoed.

Een nieuw landgoed bedraagt 6 - 10 ha (5 ha nieuwe natuur), met:

- een gebouw met maximaal drie wooneenheden;
- inhoud maximaal 2500 m^3 + bijgebouwen (totaal maximaal 300 m^2).

Typen landgoed

Uit het streekplan Gelderland volgt dat de hoofdfunctie van het nieuwe gebouw of de nieuwe gebouwen wonen dient te zijn en dat een daaraan ondergeschikte kantoorfunctie acceptabel wordt geacht. De activiteiten op een landgoed mogen ondermeer niet ten koste gaan van de natuurdoelstellingen op het landgoed, geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en plaatsvinden binnen de gebouwen (geen buitenopslag).

Maatvoering

Hoofdgebouwen: Een woongebouw heeft een maximale hoogte van 15 m en een maximale goothoogte van 10 m.

Bijgebouwen: De bijgebouwen kunnen worden geschakeld of op korte afstand van het hoofdgebouw worden gebouwd. Een bijgebouw heeft een maximale hoogte van 6 m en een maximale goothoogte van 3 m. De bijgebouwen dienen op het privéterrein te worden gebouwd.

Typen gebouwen

Het ontwerp van de gebouwen dient te passen bij het ontwerp van de nieuw te realiseren natuur en dient eveneens in overeenstemming te zijn met de omgeving. In overeenstemming met de omschrijving van een landgoed dienen deze gebouwen van allure en architectonisch hoogstaand te zijn, waarbij afhankelijk van het landschap zowel een authentiek als een modern gebouw mogelijk is.

3.3.2
Landschapsontwikkelingsplan

Op 24 april 2008 is door de gemeenteraad het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Montferland/ Doetinchem/ Oude IJsselstreek vastgesteld. Het doel van het LOP is het landschap een kwaliteitsimpuls te geven op het gebied van be-

leving, ecologie, (plattelands)economie, leefbaarheid, cultuurhistorie en toerisme.
In het document dat hieraan ten grondslag ligt zijn de ambities voor het buitengebied vervat. In de raadsvergaderingen in februari 2007 hebben de gemeenteraden van Montferland, Doetinchem en Oude IJsselstreek het Ambitiedocument "*van nieuwe noabers en brood op de plank*", vastgesteld.

Het gebied valt binnen het deelgebied "De zoom" (overgang van het zand naar de komklei).

Visie:
- Versterken van de toeristische structuur in de zoom.
- Benutten van mogelijkheden voor het samengaan van waterberging en natuurontwikkeling in de zoom en evz, waarbij ook de recreatiefunctie van belang is.
- Spelregels voor nieuwe landgoederen in de zoom waarbij een bijdrage aan het landschap wordt gevraagd.

Landschapsontwikkeling:
- Herstel en duurzaam beheer van meidoornheggen, elzensingels en knotbomen. Bescherm de solitaire bomen.
- Aanleg en duurzaam beheer van nieuwe landschapselementen langs wegen en kavelgrenzen en daarmee netwerken vormen. Speciale aandacht voor heggen (met knotbomen) en elzensingels.
- Aanleg van nieuwe erven met onder meer (hoogstam) boomgaarden en heggen.
- Kruidenrijke bermen en akkerranden.
- Nieuwe landgoederen stimuleren.

3.3.3
Beeldkwaliteitsplan

Voor het buitengebied van Montferland heeft de gemeenteraad op 22 april 2010 een beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

De kenmerkende kwaliteiten van de bestaande landschappen in de gemeente Montferland zijn het uitgangspunt voor het beeldkwaliteitsplan. De analyses in dit beeldkwaliteitsplan zijn ter inspiratie gebruikt voor het ontwerp van het initiatief.

Het gebied valt binnen het deelgebied "Het Broekontginningenlandschap komkleigebied" en grenst aan het kampenlandschap rondom Loil. Het Broekontginningenlandschap vormt de overgang van de op de dekzandrug gelegen essen/kampen en het nattere gebied gelegen aan de Didamse Leigraaf.
Kenmerken van dit landschap zijn:

- een half-open landschap, waarbij veelal opgaand groen aanwezig is in de vorm van lineaire beplantingselementen, zoals bomenlanen, bomenrijen en knotbomen langs sloten;
- een rationele verkaveling (van blokvormig tot rechthoekig), waarbij de erven veelal aan de ontginningslinten gelegen zijn;
- over het algemeen zijn de erven op enige afstand van elkaar gelegen (75 - 100 m minimaal). Er is weinig sprake van dichte bebouwingslinten;
- de richting van de bebouwing staat veelal haaks op de weg (in de diepte).

Uit het Beeldkwaliteitsplan kunnen de volgende aandachtspunten voor dit initiatief worden afgeleid:

1. De bebouwing van het nieuwe landgoed zal enige afstand moeten aanhouden tot omliggende erven.
2. Versterken half-open karakter door middel van bomenlanen, bomenrijen en knotbomen, maar geen dichte beplantingen.

3.4
Conclusie beleid

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de definitie landgoed, zoals omschreven in het provinciale en gemeentelijk beleid. Daarnaast levert de ontwikkeling van het landgoed een bijdrage aan het realiseren van een beter landschap. Het plan voldoet aan de in dit hoofdstuk omschreven beleidskaders en de vereiste beeldkwaliteit. Vanuit het aspect beleid gezien zijn er geen belemmeringen om het plan door te laten gaan.

4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Bodem

De gemeentelijke bodemkwaliteitskaart bevat een analyse van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken. Uit overleg met de gemeente is gebleken dat, na analyse van de bodemkwaliteitskaart, het plangebied kan worden aangemerkt als een onverdachte locatie. Binnen de gemeente is het de regel dat bij bestemmingsplanwijzigingen voor onverdachte locaties geen bodemonderzoek nodig wordt geacht.
Conform de 'ontheffing bodemonderzoek' is vrijstelling voor bodemonderzoek aangevraagd. Voor de bouwvergunning is evenmin bodemonderzoek nodig en kan eveneens ontheffing worden verleend.

4.2 Water

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21^{e} eeuw' dienen decentrale overheden in ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. Deze paragraaf geeft gevolgen weer van het plan op de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Het Waterschap Rijn en IJssel stelt voorwaarden aan de realisatie van nieuwe bebouwing. Zo mag het functioneren van het huidige watersysteem (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) door de planuitvoering niet verslechteren.
In de navolgende tabel worden alle waterhuishoudkundige aspecten besproken die relevant zijn voor het project.

Watertoetstabel met 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?	Nee
Riolering en afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Nee
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van Waterschap Rijn en IJssel?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is sprake van toename van verhard oppervlak?	Ja
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	3. Bevinden zich in of nabij het plangebied natte en laaggelegen gebieden, beekdalen en overstromingsvlaktes?	Nee
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 in het plangebied een beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
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 verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een hydrologisch beïnvloedingsgebied voor natte land natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ of EHS?	Ja
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte landnatuur?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn van 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?	Ja
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Algemeen

Binnen het plangebied zal het principe van duurzaam bouwen worden gehanteerd. Er zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen, die niet uitlogen. Het hemelwater en vuilwater van de bebouwing zullen op de perceelsgrens gescheiden worden aangeboden aan het gemengde rioolstelsel. In het plangebied wordt een brug/duiker aangelegd om de woning te ontsluiten.

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Het areaal verhard oppervlakte neemt toe. Het gaat om nieuwbouw van een landhuis en de bijbehorende bijgebouwen. Daarnaast worden een aantal verharde wegen aangelegd in het plangebied. Door de aanleg van groen rondom de te realiseren bebouwing blijft infiltratie van hemelwater in de bodem mogelijk. De initiatiefnemer is voornemens om het hemelwater in een ondergronds bassin op te vangen om dit als spoelwater te kunnen hergebruiken. Bij overtollige regenval vindt overloop plaats in de wetering.

Natte natuur

Het plangebied bevindt zich nabij een Ecologische Verbindingszone (EVZ). De beoogde ontwikkelingen zijn geen belemmering voor de EVZ maar versterken juist de ontwikkeling en bescherming van de gewenste natuurwaarden.

Inrichting en beheer

In het plangebied is momenteel een waterloop gelegen, namelijk een Wetering. Het watersysteem zal niet worden aangepast, het functioneren van het systeem wordt hiermee niet verslechterd. Bij overtollig veel regenval zal een overloop plaatsvinden van een ondergronds bassin op de waterloop. Zo nodig wordt voor deze lozing op het oppervlaktewater een watervergunning aangevraagd bij het Waterschap.

Recreatie

In het gebied worden enkele wandelpaden gerealiseerd. Tevens zal het schouwpad langs de wetering als wandelpad in gebruik worden genomen. Het aanleggen en gebruik van de wandelpaden zal geen invloed hebben op het functioneren van de bestaande waterloop.

4.3
Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen zones. Binnen de bebouwde kom geldt een zonebreedte van 200 m voor tweestrooks wegen, die aan weerszijden van de weg (gerekend vanuit de wegas) in acht moet worden genomen. Voor tweebaanswegen buiten de bebouwde kom geldt een zonebreedte van 250 m. Wanneer binnen deze zone nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, wordt gerealiseerd, dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Een uitzondering hierop wordt gemaakt

voor wegen die zijn gelegen binnen een woonerf en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen, die liggen binnen de geluidszone van een weg. Overeenkomstig artikel 82.1 van de Wgh geldt, voor woningen binnen een geluidszone van een weg, de zogenaamde 'voorkeursgrenswaarde' van ten hoogste 48 dB.

Voor de ter plaatse geldende hoogst toelaatbare geluidsbelasting, kunnen burgemeester en wethouders, op basis van het 'Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen', een hogere waarde vaststellen. De maximaal te verlenen ontheffingswaarde voor nog niet geprojecteerde woningen langs bestaande wegen bedraagt maximaal 53 dB. Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, dient ontheffing te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

De Doetinchemseweg (N813) heeft een geluidszone van 250 m aan weerszijden van de weg. De woonbebouwing is gelegen op circa 255 m van de wegas van de Doetinchemseweg en ligt dus buiten de geluidszone van deze weg.

De Sommenweg heeft eveneens een geluidszone van 250 m aan weerszijden van de weg. De woonbebouwing zal op circa 155 m van de wegas van deze weg worden gerealiseerd, dit is binnen de geluidszone. Voor de geluidhinder als gevolg van wegverkeer op de Sommenweg is een verder onderzoek noodzakelijk.

Het onderzoek is verricht in juni 2010 door de gemeente Montferland met behulp van de Standaard rekenmethode 1. Voor het onderzoek is uitgegaan van een afstand tussen de wegas en het woonhuis van 120 m. De werkelijke afstand tussen de wegas van de Sommenweg en het woonhuis zal meer bedragen. De Sommenweg (60 km-weg) loopt dood en ontsluit 8 woningen. Er wordt aangenomen dat de intensiteit 50 voertuigen per etmaal bedraagt. Uit de berekening van de gemeente blijkt dat bij deze verkeersintensiteit de geluidsbelasting ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 43 dB gelegen zal zijn.

Bij de aanvraag van de bouwvergunning zal moeten worden onderbouwd welke maatregelen worden getroffen om aan de binnenwaarde te voldoen.

Geconcludeerd kan derhalve worden dat het wegverkeer geen belemmering in het kader van de Wgh vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

4.4
Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

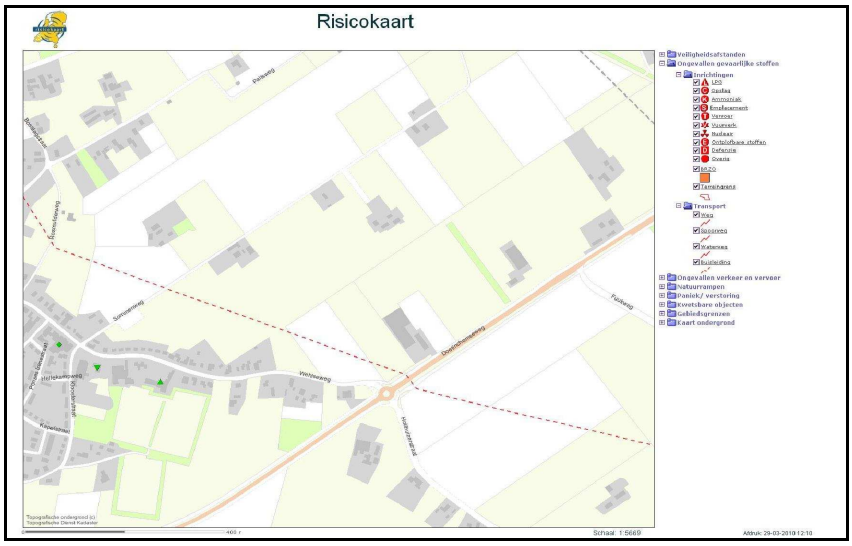
Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.
Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen 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.
De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

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.
In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu g/m^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. De maximale verslechtering van 3% vindt plaats bij ontwikkelingen tot 1.500 woningen.

Aangezien het in het onderhavige plan om de nieuwbouw van één woning gaat, zal het plan 'in niet betekenende mate' van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

4.5
Externe veiligheid

Naar aanleiding van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 moet het plan worden getoetst op de aspecten van externe veiligheid. De provincie Gelderland heeft op haar website de risicokaart gepubliceerd. Uit deze kaart blijkt dat zich in de directe omgeving geen inrichtingen bevinden, die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het bouwplan in het kader van het Bevi. Wel bevindt zich in het plangebied een buisleiding van de Gasunie. Deze is op dusdanige afstand (>100 m) gelegen dat dit geen risico oplevert voor de risicogevoelige functies in de op te richten bebouwing.



Uitsnede risicokaart (provincie Gelderland)

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

Er kan dan ook worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen oplevert ten aanzien van het Bevi.

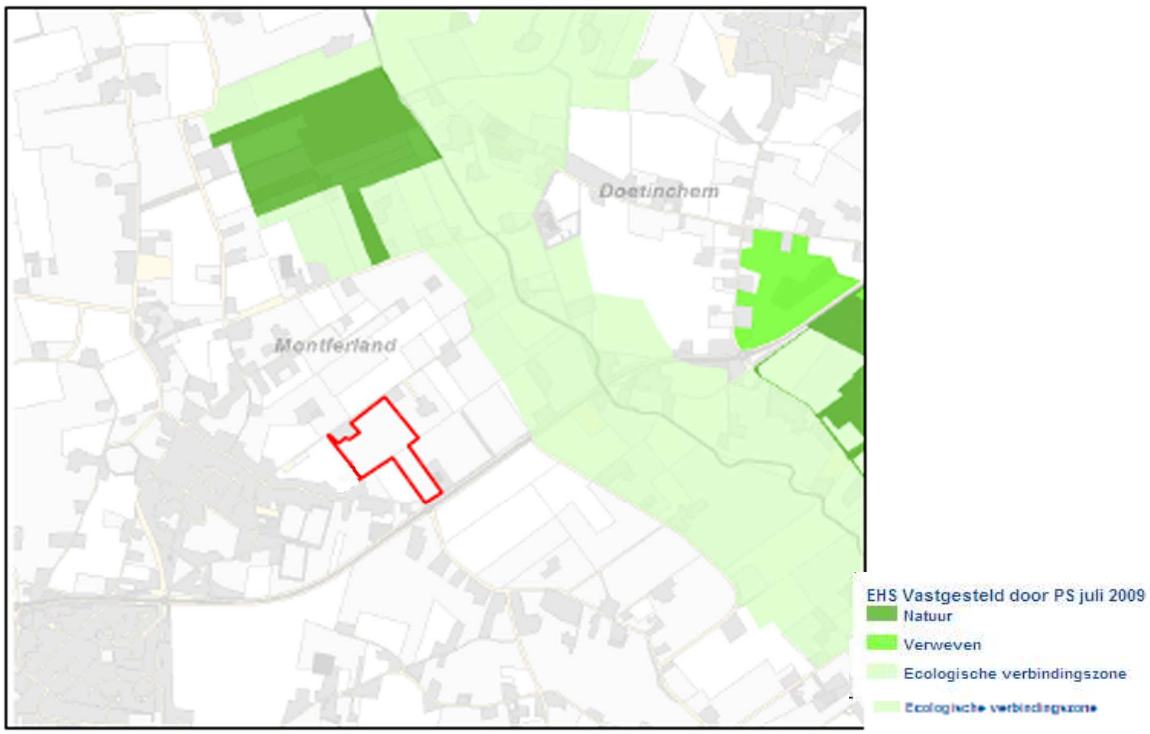
4.6
Natuurwaarden

In februari 2010 is door Stichting Staring Advies een ecologische quickscan natuurtoets verricht.

Het doel van de quickscan is om te inventariseren of door de geplande werkzaamheden schade kan ontstaan aan populaties van beschermde soorten flora en/of fauna, en hoe deze schade kan worden gecompenseerd.
Tijdens de uitvoering van het verkennende natuuronderzoek is het voorkomen van beschermde soorten planten en dieren op de locatie nagegaan. Daarnaast is onderzocht op welke wijze de plannen voor de locatie in overeenstemming kunnen worden gebracht met hetgeen bepaald is in de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming
Het plangebied heeft geen beschermde status in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn of de Natuurbeschermingswet. Het plangebied valt buiten de grenzen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het nabijgelegen bosgebied de Bosslag is aangewezen als EHS-natuurgebied. Langs de Didamse Leigraaf loopt de evz, dit maakt onderdeel uit van de EHS. De afstand tot het landgoed bedraagt 400 m.
Gezien de geringe aard van de werkzaamheden (nieuwbouw van een woning en bijgebouwen en realisatie van nieuwe natuur) en de afstand tot de EHS worden

de gevolgen van het plan op de EHS als verwaarloosbaar gezien. Het stopzetten van agrarische activiteiten en de realisatie van natuurwaarden komt op lokaal niveau de natuur en het milieu ten goede en heeft daarmee een gunstig effect op de EHS. Bovendien kunnen zich nieuwe soorten vestigen in het gebied.



Ligging van het plangebied ten opzichte van de Ecologische Hoofd-structuur

Soortenbescherming

In het plangebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen.

Alle te verwachten vogelsoorten zijn beschermd krachtens de Flora- en fauna-wet en de Vogelrichtlijn. Ontheffing voor deze diergroep is niet mogelijk. Om deze soorten te ontzien wordt aangeraden werkzaamheden uit te stellen tot buiten het broedseizoen (tussen 15 maart en 15 juli).
Er is bij het veldonderzoek een jagende torenvalk aangetroffen in het gebied. Het landgoed behoud het kenmerkende open karakter, waardoor er voldoende geschikt foerageergebied voor de torenvalk behouden blijft. Door de natuur-vriendelijke inrichting zal het voedselaanbod voor deze soort juist toenemen.

Met betrekking tot de beoogde ontwikkelingen zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect ecologie, een vervolgonderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

De betreffende quickscan is als separate bijlage bij deze toelichting toege-voegd.

4.7
Archeologie

Het gebied ligt in drie archeologiezones. Het noordelijke deel in AWV5, het oostelijke deel in AWV8 en het overige deel in AWV7, waarbij:

- AWV5: bij bodemingrepen > 0,3 m-mv en > 100 m^2 is buro- en booronderzoek nodig.
- AWV7: bij bodemingrepen > 0,3 m-mv en > 2500 m^2 is buro- en booronderzoek nodig.
- AWV8: bodem is verstoord, geen onderzoek nodig.

Bij beoordeling in welke zone een plangebied valt, dient te worden uitgegaan van de 'meest gevoelige zone', in dit geval AWV5.

Naar aanleiding van voorgaande heeft een een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Medio februari 2010 is door ARC BV een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van verricht.

Uit bureau onderzoek is gebleken dat de dekzandrug in het plangebied in het verleden mogelijk een aantrekkelijke vestigingsplaats vormde. Het dekzandoppervlak is vanaf het Laat-Weichselien bewoonbaar geweest. Hierdoor kunnen er archeologische resten verwacht worden vanaf het Paleolithicum. In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn geen archeologische monumenten aanwezig. Wel zijn er verschillende waarnemingen in de directe omgeving bekend.

In het plangebied zelf was aan het begin van de 19^{e} eeuw een boerderij aanwezig, deze is inmiddels verdwenen. De rest van het onderzoeksgebied is tot nog toe onbebouwd gebleven. Op een deel van de locatie kan de bodem, op basis van de dikte van de aanwezige eerdlaag, als hoge enkeerdgrond worden geclassificeerd.

Geconcludeerd kan worden dat waar hoge enkeerdgronden voorkomen een middelhoge tot hoge trefkans op archeologische resten van kracht is. Conform de KNA dient hier vervolgonderzoek plaats te vinden wanneer bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden. De nieuwbouw vindt plaats buiten het gebied waar de hoge enkeerdgronden voorkomen. Een vervolgonderzoek wordt dan ook niet nodig geacht. Het bevoegd gezag, de gemeente Montferland, beslist of de locatie definitief kan worden vrijgegeven. Voor het deel dat wordt vrijgegeven blijft de archeologische meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) wel bestaan. Wanneer tijdens bodemverstorende werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dient dit onverwijld aan het bevoegd gezag te worden gemeld.

Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort.

Het betreffende onderzoek is separaat bij deze toelichting toegevoegd.

4.8
Milieuzonering

De Vereniging Nederlandse Gemeenten heeft een handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld, waarin voor verschillende functies aan te houden afstanden tot gevoelige bestemmingen worden geadviseerd. Deze handreiking is het laatst geactualiseerd in 2009.
Naast het plangebied is een agrarisch bedrijf gevestigd. Aan de Sommenweg 2 is een rundveehouderij/-fokkerij gevestigd. Deze is opgenomen in deze uitgave met een richtafstand van 100 m, gebaseerd op het aspect geur. Aan de zuidzijde van het plangebied, aan de Doetinchemseweg 75, is een tuinbouwbedrijf gelegen. Deze is eveneens opgenomen in de uitgave, met een afstand van 30 m gebaseerd op het aspect geluid. Het landhuis zal buiten genoemde afstanden worden gerealiseerd. De uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening geadviseerde afstanden worden bij realisatie van het initiatief niet overschreden.

4.9
Verkeer

Met de oprichting van één extra woning, een Bed & Breakfast, ruimte voor workshops en de openstelling van het landgoed voor wandelaars zal de verkeersaantrekkende werking van het gebied vergroot worden. Het gebied zal voor autoverkeer ontsloten worden op de Wehlseweg. De uitrit is op circa 100 m van de Doetinchemseweg (N813) gelegen.

Gezien de geringe toename van voertuigbewegingen mag men redelijkerwijs verwachten dat de capaciteit van zowel de Wehlseweg als de Doetinchemseweg (N813) toereikend is.

Het perceel biedt ruim voldoende mogelijkheden om het parkeren ten behoeve van de bewoners en eventuele bezoekers mogelijk te maken. De openbare ruimte biedt geen extra ruimte voor het realiseren van parkeervoorzieningen.

4.10
Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen regionale kabels die beperkingen opleggen ten aanzien van de voorziene ontwikkelingen. Er is wel een gasleiding gelegen binnen het plangebied (zie paragraaf Externe veiligheid).

4.11
Duurzaamheid

Voorgenomen ontwikkeling sluit zoveel mogelijk aan bij duurzaamheid eisen. De woning heeft een optimale zongerichte ligging. De woning en het dakvlak is noord-zuid gericht. Hierdoor wordt de woning beter verwarmd wat energiebesparing tot gevolg heeft. Tevens zorgt de samenhang in ligging van de woning, bijgebouw en groenstructuur voor een optimaal microklimaat met beschutting, waardoor tevens energie zal worden bespaard.
De initiatiefnemer is voornemens om een energieneutrale woning op te richten met Solar en aardwarmte. Op de veestalling zal 130 m^2 zonnepanelen komen te liggen voor energieopwekking. Daarnaast zal er sprake zijn van energieneutraal wonen, doordat een waterpompsysteem die gebruik maakt van aardwarmte, wordt geïnstalleerd voor de klimaatbeheersing in huis. Hierdoor wordt het gebruik van fossiele brandstoffen aanzienlijk beperkt. Tevens zal in huis elektrisch worden gekookt.
Binnen het plangebied zal het principe van duurzaam bouwen worden gehanteerd. Er zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen, die niet uitlogen.

4.12
Conclusie

Aangetoond is dat de hiervoor genoemde uitvoeringsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan. Er is aangetoond dat voorgenomen plan geen problemen zal opleveren op het gebied van bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, natuurwaarde, archeologie, milieuzonering, verkeer en kabels en leidingen.

5 Juridische planopzet

Op 1 juli 2008 is Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze wet treedt in de plaats van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Deze wetswijziging heeft gevolgen voor het opstellen van het bestemmingplan. Zo spreekt men niet meer van vrijstellingen, maar van ontheffingen. Daarnaast is een algemeen gebruiksverbod opgenomen in art. 7.10 van de Wro. Dit heeft gevolgen voor de mogelijkheden in het bestemmingsplan om gebruiksbepalingen op te nemen. Een algemeen gebruiksverbod is overbodig geworden.
Bij ministeriële regeling worden per 1 juli 2009 de definitieve standaarden Ruimtelijke ordening vastgelegd. Dit om de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen, met name de digitale planvormen, te verbeteren. Onder deze standaarden valt ook de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (hierna: SVBP2008). Dit bestemmingsplan voldoet aan de regels gesteld in het SVBP2008.

De regels zijn in verschillende hoofdstukken ingedeeld. Hoofdstuk 1 omvat de inleidende regels. In dit hoofdstuk zijn in artikel 1 de begrippen opgesomd en omschreven. In artikel 2 is de wijze van meten opgenomen. In samenhang met deze artikelen moeten de overige artikelen worden gelezen.

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Artikel 3 bevat een omschrijving van de bestemming 'Natuur', waar de instandhouding en ontwikkeling van de eigen landschaps- en natuurwaarden voorop staat. Wegen en paden worden eveneens toegestaan. Hier worden geen gebouwen toegestaan. Artikel 4 bevat een omschrijving van de bestemming 'Water', waarbinnen watergangen zijn togestaan. Dit is ter plaatse van de wetering die zich in het plangebied bevindt. Artikel 5 bevat de beschrijving van de bestemming 'Wonen - Landhuis'. Binnen deze bestemming is de bouw van een woonhuis toegestaan met de daarbij behorende tuinen en erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, et cetera. Dagrecreatie is toegestaan, mits deze ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Ten slotte bevat artikel 6 de omschrijving van de bestemming 'Leiding – Gas', ter plaatse van de bestaande hogedrukhoofdaardgastransportleiding die door het plangebied heen loopt.

In hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan zijn algemene regels opgesteld. In dit hoofdstuk is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze is verplicht gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) behorende bij de Wro. Hetzelfde geldt voor de bepalingen in het laatste hoofdstuk, de overgangs- en slotregels. Ook het overgangsrecht is verplicht op grond van het Bro.

Uitvoerbaarheid 6

6.1
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 anterieure overeenkomst met de gemeente is dit juridisch vastgelegd.
Aangezien op deze wijze kostenverhaal is verzekerd, is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

Voor de gemeente Montferland 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.

6.2
Resultaten vooroverleg

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan toegestuurd aan:
- de provincie Gelderland
- het Waterschap Rijn en IJssel
- de VROM-inspectie

Provincie Gelderland
De provincie Gelderland heeft geconstateerd dat het provinciale beleid inzake nieuwe landgoederen goed is verwerkt in dit bestemmingsplan.

Waterschap Rijn en IJssel
Het waterschap heeft een tweetal opmerkingen gemaakt. Deze opmerkingen hebben betrekking op het uitvoering van het bestemmingsplan na inwerkingtreding. Bij het realiseren van een overloopvoorziening voor overtollig regenwater op oppervlaktewater zal een 'knijpconstructie' gerealiseerd moeten worden. Bij eventuele lozing van overtollig regenwater op oppervlaktewater zal een watervergunning moeten worden aangevraagd. De initiatiefnemer dient hiermee rekening te houden. Het plan heeft voor het Waterschap verder geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.

VROM-inspectie
De VROM-inspectie heeft in het kader van het vooroverleg niet binnen de gestelde termijn gereageerd.