



Natuurboerderij Bakhuis

Ruimtelijke onderbouwing
mei 2014

Behoort bij het ontwerpbesluit van
Burgemeester en wethouder van Heerde

Ontwerp: ir. Jan HF Giezen – architect BNA

Ruimtelijke onderbouwing

Definitief Ontwerp

Natuurboerderij Bakhuis

IJsseldijk 3

Veessen

16 mei 2014

Opdrachtgevers:

Stichting de Nijenstein

IJsseldijk 1

8194LA Veessen

theohoogveen@denijenstein.nl

contactpersoon: dhr. T. Hoogveen

Telefoon 06-10149094

en

Mts Hassink

IJsseldijk 8

8167P Oene

Architect:

ir. Jan HF Giezen – architect BNA

gemma@gemmabv.nl

Groningen

i.s.m.:

MDSign

contactpersoon:

Mark Dijstelberge

Groningen

telefoon: 06-27076365

ontwerp Folly:

Theo Hoogveen – Stichting de Nijenstein

Inhoud

1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging en begrenzing
- 1.3 Geldend bestemmingsplan
- 1.4 Gebiedsbeschrijving
- 1.5 Doel maatschap Hassink
- 1.6 Doel De Nijenstein

2. Planbeschrijving

- 2.1 De huidige situatie
- 2.2 De nieuwe situatie
- 2.3 Hoogwatergeul

3. Beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal en regionaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

4. Maatschappelijke meerwaarde

- 4.1 Ecologische meerwaarde
- 4.2 Economische meerwaarde
- 4.3 Recreatieve meerwaarde
- 4.4 Ruimtelijke meerwaarde
- 4.5 Duurzame meerwaarde
- 4.6 Overige meerwaarde

5. Ruimtelijke uitvoerbaarheid

- 5.1 Water
- 5.2 Bodem
- 5.3 Bedrijven en milieuzonering
- 5.4 Geluidshinder
- 5.5 Luchtkwaliteit
- 5.6 Cultuurhistorie en archeologie
- 5.7 Natuurwaarden
- 5.8 Verkeer en parkeren
- 5.9 Externe veiligheid
- 5.10 Conclusie

6. Economische uitvoerbaarheid

- 6.1 Financiële haalbaarheid
- 6.2 Planschade

7. Bijlagen

- 7.1 Programma van eisen
- 7.2 Ontwerpuitgangspunten
- 7.3 Folly Bakhuis
- 7.4 Slingertuin en folly Bakhuis
- 7.5 Koetshuis
- 7.6 Koetshuis, houtschuur en erf
- 7.7 Houtschuur, schuilhut en fietspad
- 7.8 De veestal
- 7.9 De veestal zuid
- 7.10 De veestal noord
- 7.11 De veestal strohokken

Overige bijlagen

- verkennend bodemonderzoek Van der Poel Milieu Advies, projectnummer 2014.157
- archeologisch onderzoek Bureau Vergeten Landschap, projectnummer CIS: 61452
- verkennend flora- en faunaonderzoek natuurboerderij Bakhuis, Ruimte voor Advies
- vergunning Natuurbeschermingswet IJsseldijk 3 Veessen

Hoofdstuk 1 - inleiding

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2001 kwam de Stichting De Oude Beuk in het bezit van boerderij De Nijenstein. Deze historische boerderij ligt aan de IJsseldijk bij het dorp Veessen in de gemeente Heerde. In 2003 is De Nijenstein gerestaureerd, verbouwd en uitgebreid. Sindsdien is het de thuisbasis voor de Foundation DOB. Met de restauratie van De Nijenstein stond de Stichting De Oude Beuk een dubbel doel voor ogen. Enerzijds het onderbrengen van kantoor- en logiesvoorzieningen, anderzijds het op een andere wijze laten functioneren van het landbouwbedrijf. Daartoe is in het gebouw een potstal voor roodbont rundvee ondergebracht. Bovendien is een bestaande aardappelopslagloods omgebouwd tot een beheerderwoning in combinatie met een werk- en recreatieruimte.

In 1993 in vooral in 1995 heeft het rivierengebied te maken gehad met zeer hoge waterstanden. In 2006 is door de 2e en 1e Kamer de PKB Ruimte voor de Rivier vastgesteld. Om de veiligheid van het IJsselgebied te laten voldoen aan de wettelijk eisen wordt er tussen Veessen en Wapenveld een hoogwater-geul gerealiseerd. De inlaat voor deze geul is gelegen aan de grens van De Nijenstein. Deze gewijzigde situatie is aanleiding om de locatie rond het koetshuis te ontwikkelen tot ‘Natuurboerderij Bakhuis’, een jongvee opfok- en veeteeltbedrijf.

Omdat deze ontwikkeling niet binnen het geldende bestemmingsplan te realiseren is, is een omgevingsvergunning aangevraagd voor afwijking van het bestemmingsplan ex. artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo. Om een dergelijke procedure te doorlopen, is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing van het project.

1.2 Ligging en begrenzing

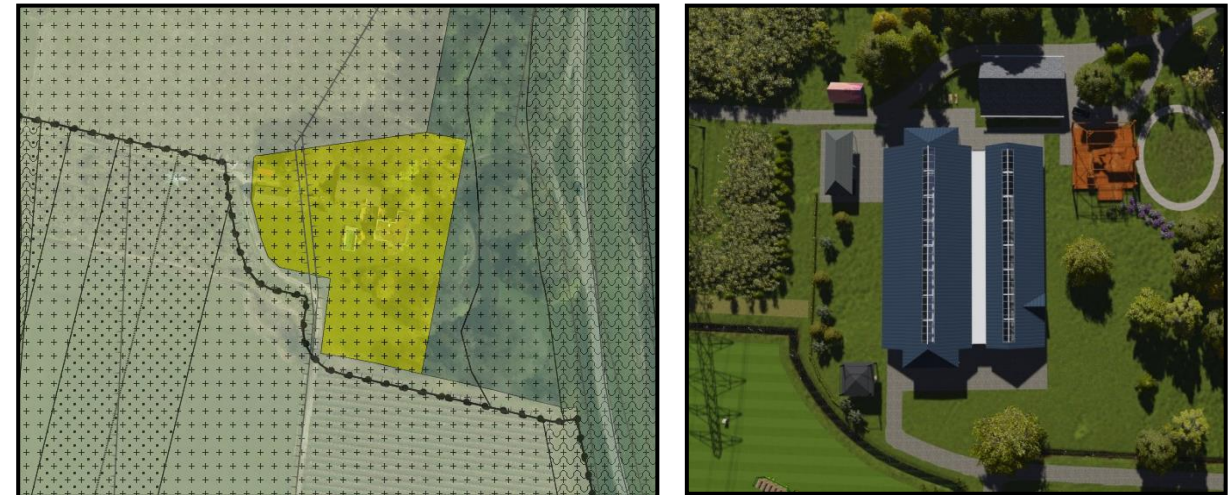
Het projectgebied ligt aan de IJsseldijk ten westen van de IJssel. De locatie is kadastraal bekend gem. Heerde, sectie P, nrs. 1260, 878, 875, 876 en 887. De omgeving is agrarisch van aard en wordt gekenmerkt door een afwisseling tussen weilanden en boomgaarden.



Figuur: uitsnede topografische kaart en luchtfoto van projectgebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het projectgebied valt voor een groot deel onder het regime van bestemmingsplan ‘Buitengebied Oost’. Dit bestemmingsplan is op 17 juni 2013 vastgesteld. Daarnaast valt een deel van het perceel in bestemmingsplan ‘Buitengebied West’.



Figuur: uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan in relatie tot nieuwbouw

1.3.1 Bestemmingsplan ‘Buitengebied Oost’

Volgens het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oost’ heeft het projectgebied een woon-, natuur- en agrarische bestemming. Tevens heeft het perceel een de dubbelbestemming ‘Waarde – hoge archeologische verwachtingswaarde’. Deze dubbelbestemming stelt regels in geval van bodemroerende werkzaamheden. Tenslotte heeft het projectgebied de gebiedsaanduiding ‘Oeverwal’. Dit betekent dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van een bouwwerk rekening moet worden gehouden met specifiek geldende landschapswaarden en -elementen. Voor het oeverwalgebied gelden de volgende waarden:

- Behoud en herstel van het halfopen landschap door erf- en wegbeplanting en hoogstamboomgaarden
- Onregelmatig verkavelingspatroon
- Aanwezigheid dijken en bijbehorende bijzondere landschapselementen, zoals kolken, gemalen, IJsselhoeven en landgoederen

Voorliggend project is niet realiseerbaar binnen het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Oost’. De exploitatie van een veehouderij is niet mogelijk binnen de woonbestemming. Om de gewenste stal te realiseren wordt daarnaast het bestemmingsvlak overschreden, waarbij de toegangsweg ten westen van het perceel verlegd dient te worden. Tenslotte zijn de restauratie en vervanging van bestaande bebouwing alsmede de realisatie van een folly niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan.

Inleiding

Voor een nadere toelichting inzake het archeologische aspect wordt op deze plaats verwezen naar paragraaf 5.6. In deze paragraaf is aangetoond in hoeverre rekening wordt gehouden met archeologische waarden ter plaatse. Op dit punt is het project niet in strijd met het bestemmingsplan.

Uit paragraaf 3.3.4 blijkt hoe om wordt gegaan met de landschapswaarden ter plaatse. Op dit punt is het project niet in strijd met het bestemmingsplan.

1.3.2 Bestemmingsplan ‘Buitengebied West’

Volgens het op 16 april 2014 vastgestelde bestemmingsplan ‘Buitengebied West’ heeft het deel van het projectgebied dat onder het regime van dit bestemmingsplan valt, de bestemming ‘Agrarisch’ zonder bouwvlak. De dubbelbestemming ‘Leiding – hoogspanningsleiding’ is van kracht. Tevens heeft het projectgebied ter plaatse de dubbelbestemming ‘Waarde – hoge archeologische verwachtingswaarde’ en de gebiedsaanduiding ‘Broeken’. Voor dit gebied geldend de volgende voorwaarden:

- Openheid behouden
- Karakteristieke verkaveling: wegen langs ontginningsassen aanplanten met populieren, essen of iepen
- In verrommelde delen: heggen als kavelgrens en erfbeplanting toepassen

Het project is in strijd met de bestemming ‘Agrarisch’; de nieuw te bouwen stal overschrijdt het huidige bestemmingsvlak ‘Wonen’ van bestemmingsplan ‘Buitengebied Oost’ en valt daarom voor een deel binnen de agrarische bestemming van het bestemmingsplan ‘Buitengebied West’. Omdat ter plekke geen agrarisch bouwvlak toegekend is, is sprake van een strijdigheid met dit bestemmingsplan.

Het project is niet strijdig met de dubbelbestemming ‘Leiding – Hoogspanningsleiding’, omdat er niet gebouwd wordt binnen dit bestemmingsvlak.

Voor een nadere toelichting inzake het archeologische aspect wordt op deze plaats verwezen naar paragraaf 5.6. In deze paragraaf is aangetoond in hoeverre rekening wordt gehouden met archeologische waarden ter plaatse. Op dit punt is het project niet in strijd met het bestemmingsplan.

Tenslotte is het project niet strijdig met de gebiedsaanduiding ‘Broeken’. Dit wordt in paragraaf 3.3.4 nader toegelicht.

1.3.3 Afwijking bestemmingsplan

Het project is in strijd met de geldende bestemmingsplannen. Derhalve dienen deze bestemmingsplannen herzien te worden of moet een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan worden verleend. In onderhavige situatie is gekozen voor de laatste optie door het aanvragen van een omgevingsvergunning ex. artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

1.4 Gebiedsbeschrijving

Begrenzing agrarisch gebied natuurboerderij Bakhuis

verkenning Ad Schoutens gebiedsuitvoering – 25 juni 2013



De verkenning sluit aan op de ruimtelijke kwaliteiten die door de bewoners van de streek worden toegemeten aan het gebied.

Cultuurhistorie: het zit er vol mee.

Het gebied is in de afgelopen decennia niet opgestuwd in de vaart der volkeren, de historie is dan ook nog goed herkenbaar.

Water en natuur: natte kom en hoge rug. Het aanwezige watersysteem met twee weteringen wordt als ruimtelijke kwaliteit benoemd. De weteringen zorgen voor droge voeten en een goede landbouwkundige situatie.

Beleving: het is een gevoel. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied is ook een gevoel. De relatief geïsoleerde positie van het gebied heeft ertoe bijgedragen dat grootschalige ontwikkelingen zijn uitgebleven. Het is nog steeds een rustig deel van Nederland. Het kent ruimte, stilte, rust en donkerte.

Tussen de westelijke dijk en de Grote Wetering ligt een landschapszone met een oppervlakte van ca. 70 ha. Deze landschapszone biedt ruimte om natuurwaarden die binnen de hoogwatergeul zullen verdwijnen een plaats te geven. De beoogde inrichting van deze zone bestaat, naast een brede natuurvriendelijke oever, uit een afwisseling van enkele bosschages, poelen, hooilanden en (knot)bomenrijen..

Toegankelijkheid: omheen en doorheen. Het aantal doorgaande routes in het gebied is beperkt. De aanleg van extra fietsdwarsverbindingen zijn van grote betekenis.

Inleiding



1.5 Doel maatschap Hassink

Ontwikkeling Natuurboerderij.

Toen ik, Albert Hassink na mijn studie, rond keek in de wereld kwam ik tot de conclusie dat boeren betekent, rekening houden met de natuur. En dat er ook op deze wijze een boterham te verdienen valt.

Ik zag dat door de gewijzigde inzichten van de laatste decennia, dat natuur en het landschap een steeds belangrijkere rol zijn gaan spelen in de maatschappij.

Deze visie van mij, als de vijfde generatie van de familie Hassink, wordt gedeeld door mijn familie, waarmee ik samen het melkvee-en fokbedrijf De Voorn exploiteer. Een grondgebonden bedrijf dat past in de streek. Waar bewust een weg is ingeslagen, een zoektocht naar een type koe dat past bij het bedrijf en in staat is het, op de steeds meer vrijkomende uiterwaarden, vol te houden. Toen we in 2004 serieus keken naar een vee ras dat aan, de door ons gestelde eisen moest voldoen, kwamen we tot de conclusie dat de populatie van het vee ras Maas Rijn en IJssel (MRIJ) te klein was voor voldoende draagvlak voor onze ideeën om te gaan inkruisen met het bestaande Holstein ras. Na een bezoek aan een aantal bedrijven in Duitsland raakten we overtuigd dat het ras Fleckvieh (FLV), net als MRIJ een dubbeldoel koe, het type koe was wat paste bij ons en ons bedrijf, gelegen aan de IJssel. De streek waar ooit het dubbeldoel MRIJ rundvee haar naam aan ontleende.

Na dat we in 2004 waren begonnen met het inkruisen, zijn we in 2007 begonnen met het afmesten van de eigen stieren. Onze visie is, in de toekomst alle op het bedrijf geboren stieren af te mesten of te verkopen voor de fokkerij. We willen graag een gesloten bedrijf en het liefst het vlees van de dieren lokaal afzetten.

We hebben onze doelstelling als melkveehouder aangepast aan wat de natuur op deze plek biedt en de maatschappij vraagt. Met de ontwikkeling van een jongvee opfokbedrijf ontstaat er voor de toekomst voldoende perspectief, om deze met vertrouwen tegemoet te zien. Mede, dat door deze ontwikkeling de mogelijkheid ontstaat om op de hoofdlocatie meer melkvee te houden wat bedrijfseconomisch tot een hoger rendement zal leiden. Daarnaast is het natuurbeheer, een uitbreiding in bedrijfsactiviteiten, die een positieve bijdrage zal moeten leveren aan het bedrijfsresultaat. De inpassing van natuurbeheer in de bestaande bedrijfsvoering zal voor de komende decennia de doelstelling voor het bedrijf zijn en waar mogelijk uitgebreid worden.

De locatie voor de natuurboerderij en de omliggende landerijen worden door De Nijenstein langdurig in erfpacht uitgegeven aan de maatschap Hassink. Op deze wijze is de continuïteit voor De Nijenstein als verpachter en voor de maatschap Hassink als gebruiker gewaarborgd.

Inleiding

1.6 Doel De Nijenstein

Doelstelling Stichting De Nijenstein

Stichting De Nijenstein wil onderdeel uitmaken van en bijdragen aan de ontwikkeling van het platteland in haar omgeving door middel van het stimuleren van duurzame landbouw, natuurbeheer, duurzaam bouwen en door behoud van cultuur-historische elementen in het landschap. Zij is daarvoor op zoek naar private partijen die deze doelstelling mede onderschrijven. Deze private partijen kunnen zorgen voor de continuering (zowel financieel als organisatorisch) van de door Stichting De Nijenstein ontwikkelde initiatieven.

Natuurboerderij Bakhuis

Een natuurboerderij is een agrarisch bedrijf waarin mens en dier - op een zo natuurlijk mogelijke wijze gebruik maken van land en water - om zo een duurzaam en leefbaar platteland te realiseren. In deze doelstelling vinden publieke en private partijen elkaar, voor een leefbaar platteland zijn economische activiteiten - passend binnen de mogelijkheden die de natuur biedt - de sleutel tot duurzaamheid.

Hoe De Stichting De Nijenstein en de familie Hassink, natuurboerderij Bakhuis, wil realiseren wordt hieronder nader uitgewerkt, - Natuurlijk grasland beheer met ruimte voor water en extensieve beweiding, aanpassing van dieren en hun huisvesting aan de draagkracht van de natuur èn ruimte voor mensen om op een duurzame wijze de natuurlijke omstandigheden te benutten - zijn de kernelementen van ons plan.

We spreken van Natuurboerderij Bakhuis, omdat wij van mening zijn dat het begrip natuurboerderij veel meer moet zijn dan alleen een gebouw.

Met het stichten van dit bedrijf, is er een vorm van natuurbeheer mogelijk op basis van economie principes in plaats van natuurbeheer op basis van subsidie. Een toekomstgericht bedrijf, waar op een duurzame wijze gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden van het gebied.

Bij de realisatie van deze plannen kunnen we een bijdrage leveren aan het natuurbeheer van wellicht een veel groter gebied dan uitsluitend de grond in eigendom van Stichting De Nijenstein.

Voor al het beoogde partnerschap met de familie Hassink kan hier de basis voor zijn, daar zij momenteel al een groot gebied in de uiterwaarden beheert en te kennen heeft gegeven dit gebied te willen uitbreiden ten behoeve van de nieuw te ontwikkelen natuurboerderij.

Daartoe is de familie in gesprek met Het Geldersch Landschap en Staatsbosbeheer. Aan de Gemeente Heerde is te kennen gegeven dat zij het nieuwe natuurgebied ten zuiden van het inlaatgebied wenst te beheren. Daarnaast worden er gesprekken over gebruiksovereenkomsten van het inlaatgebied gevoerd met de Programmadirectie Ruimte voor de rivier,

Rekening houdend met deze vooruitzichten en plannen, ontstaat er aldus een unieke kans om een groot gebied op een - door diverse publieke partijen gewenste wijze - duurzaam te beheren.

Daarnaast spreken wij van Natuurboerderij Bakhuis, omdat we van mening zijn dat met de realisatie van dit plan - een duurzaam landbouwbedrijf - economisch kan worden geëxploiteerd en waar het welzijn van de dieren wordt bevorderd, door o.a. een uitgekiend stalontwerp. Het ontwerp van de stal is voorzien in een ruime opzet met strohokken, die als potstal fungeren voor de huisvesting van de stieren. Voor de huisvesting van het vrouwelijk jongvee is er voorzien in een ligboxensysteem, daar zij later op het melkveebedrijf op een soortgelijke wijze worden gehuisvest. Ook de box-afdekkingen worden op een diervriendelijke manier uitgevoerd. De ruime afmetingen en het geïsoleerde dak met voldoende lichtdoorlaat, zorgen voor een aangenaam klimaat, temeer daar de stal is voorzien van voldoende ventilatiemogelijkheden.

Het uitgangspunt voor het ontwerp is landschappelijk en duurzaam bouwen, gebruik makend van duurzame materialen die verwijderbaar en recyclebaar zijn. Wij denken met dit ontwerp een aansluiting met de omgeving te creëren die past bij dit landschap en in overeenstemming is met de gebouwen van De Nijenstein.

Op energie gebied wordt doormiddel van zonnepanelen een energie-neutrale stal gebouwd. Door regenwater op te slaan, ofwel gebruikmakend van bronwater, wordt voorzien in het drinkwater voor het vee.

Gesloten bedrijfsvoering

De door de familie Hassink toegepaste gesloten bedrijfsvoering en grondgebondenheid is voor Stichting De Nijenstein een belangrijk motief voor de partnerkeuze. Uniek voor een melkveebedrijf is, dat alle kalveren die worden geboren op het bedrijf worden opgefokt; er worden geen dieren aangekocht, zodat ziekte-insleep wordt voorkomen.

De vaarskalveren worden zoveel mogelijk geweid op de gronden gelegen in de uiterwaarden en staan alleen in de winter in de stal. De stierkalveren die op het bedrijf worden geboren, worden tot circa zeven maanden oud geweid in de uiterwaarden; daarna zullen deze worden gehuisvest in de potstal van Natuurboerderij Bakhuis. Op tweejarige leeftijd worden deze verkocht voor de slacht of als fokstier. De opfok van dit jongvee wordt voornamelijk gerealiseerd met ruwvoer dat wordt geproduceerd op de uiterwaarden en de overige natuurgronden in het gebied.

Fleckvieh, een streekproduct?

Omdat het de ultieme wens van de familie Hassink is om het vlees als streekproduct te vermarkten, is er contact gezocht met slagerij Ter Wee in Oene. Momenteel worden de eerste dieren geslacht en afhankelijk van deze resultaten zal er bekeken worden door de partners of verregaande samenwerking met slagerij Ter Wee tot de mogelijkheden behoort. Ter Wee is zeer gecharmeerd van de meerwaarde van een zichtstal, waar consumenten en professionele afnemers kunnen zien waar het vlees vandaan komt. Vlees afkomstig van dieren van het Fleckvieh vee ras, die een dierwaardig bestaan hebben, die vrij kunnen rondlopen in de potstal en voor zover van toepassing worden geweid. Voor informatie, promotie en voorlichting wordt gedacht aan proeverijen, Bourgondische maaltijden en rondleidingen op het bedrijf.

De familie Hassink ontvangt momenteel jaarlijks diverse excursies uit binnen- en buitenland, met belangstellenden naar het Fleckvieh-ras en de unieke combinatie van melkvee en mestvee. Fleckvieh kalveren worden op een natuurlijke manier geboren en hebben weinig geboorteproblemen. Runderen van het Fleckvieh-ras - een dubbeldoel ras met voldoende bespiering, om op economische wijze zowel vlees als melk te produceren – zijn bij uitstek geschikt een bijdrage te leveren aan een positief bedrijfsresultaat. Bovendien is het een ras dat uitstekend geschikt is, om in te zetten bij het beheer van het uiterwaardengebied. Een gebied dat voornamelijk wordt geweid en gemaaid, omdat de doorstroming op geen enkele wijze mag worden belemmerd.

Inleiding

Hoofdstuk 2 - planbeschrijving

huidige situatie – nieuwe situatie

veestal, folly, koetshuis en houtschuur

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

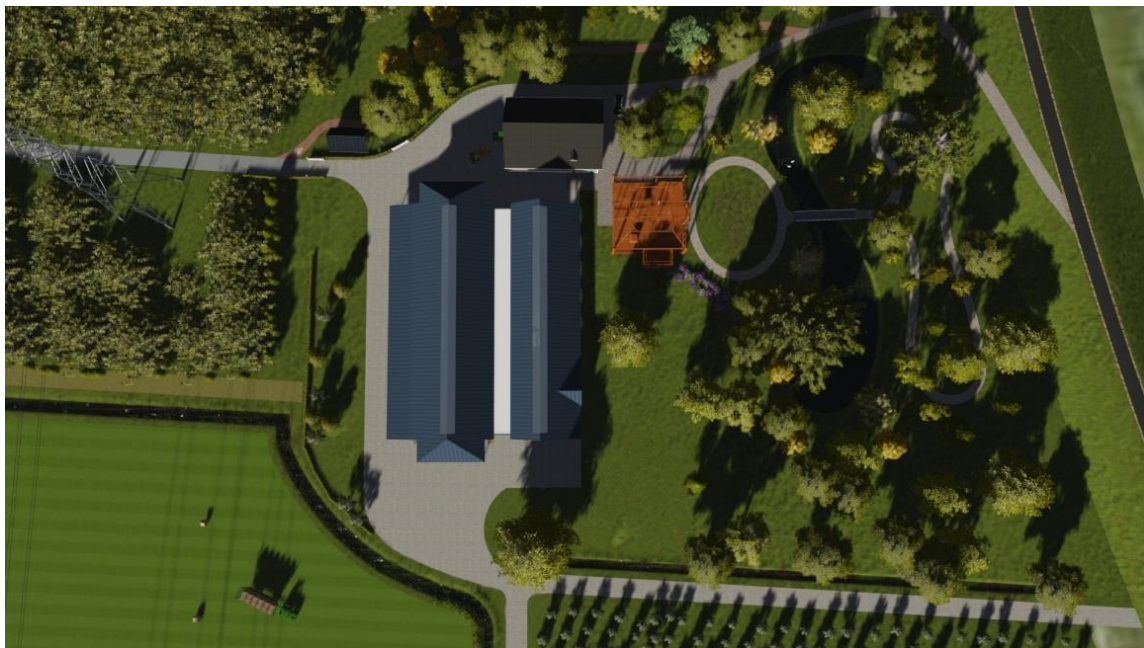
In het projectgebied, gelegen ten noorden van de Nijenstein, liggen een bungalow, een koetshuis en bijbehorende bijgebouwen. De beide landerijen waren ooit eigendom van de vooraanstaande Veessense familie Bakhuis, die veel bezittingen in die contreien had waaronder ook een steenfabriek.

Het koetshuis ligt op de rand van een bestaande parktuin dat deel uitmaakte van de tuin van het voormalige Huize Bakhuis op het gebied van het voormalige erve Backhuis. De monumentale villa van familie Bakhuis heeft in 1963 plaatsgemaakt voor een bungalow dat op de fundamenten van de villa is gebouwd. In het landschap zijn nog duidelijk de contouren zichtbaar van de slingertuin en erf uit de tijd van de villa Huize Bakhuis, waarvan de hoogtijdagen rond 1900 zou moeten zijn geweest.

Het koetshuis bestaat eigenlijk uit twee delen, een koetsdeel met bakhuis en de schuur/bedrijfsruimte met een grote vliering. Letterlijk is een koetshuis een bijgebouw van een buitenplaats waarin koetsen en paarden werden ondergebracht, waar vaak ook personeel in woonde.

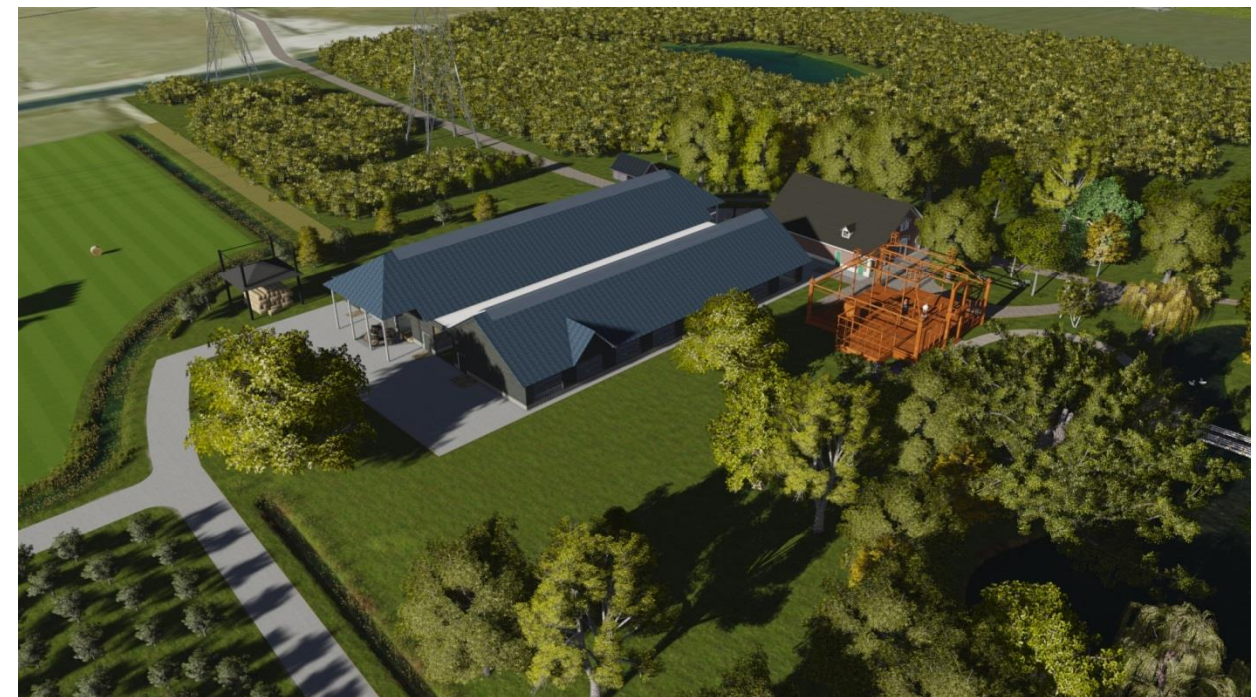
2.2 Nieuwe situatie

De Nijenstein is voornemens samen met de maatschap Hassink op de plaats van het daar gelegen Koetshuis een rundveehouderij te realiseren, bestaande uit vrouwelijk jongvee en vleesstieren die worden gehouden conform de regels van agrarisch natuurbeheer. Er is derhalve sprake van een grondgebonden veehouderij. De nieuw te bouwen veestal zal een ensemble vormen met een folly op de plek van huidige bungalows, koetshuis en bijgebouwen.



Figuur: erfopbouw nieuwe situatie

De door Maatschap Hassink toegepaste gesloten bedrijfsvoering en grondgebondenheid is voor Stichting De Nijenstein een belangrijk motief voor de partnerkeuze. Uniek voor het bedrijf is, dat alle kalveren die worden geboren op het bedrijf worden opgefokt; er worden geen dieren aangekocht, zodat ziekte-insleep wordt voorkomen. De vaarskalveren worden zoveel mogelijk geweid op de gronden gelegen in de uiterwaarden en staan alleen in de winter in de stal. De stierkalveren die op het bedrijf worden geboren, worden tot circa zeven maanden oud geweid in de uiterwaarden; daarna zullen deze worden gehuisvest in de potstal van Natuurboerderij Bakhuis. Op tweejarige leeftijd worden deze verkocht voor de slacht of als fokstier. De opfok van dit jongvee wordt voornamelijk gerealiseerd met ruwvoer dat wordt geproduceerd op de uiterwaarden en de overige natuurgronden in het gebied.



Figuur: artist-impression van gewenste situatie

In de gewenste situatie wordt een stal opgericht met 135 stuks vleesstieren en 150 stuks vrouwelijk jongvee. Daarnaast wordt een zogenoemde ‘folly’ gerealiseerd en wordt bestaande bebouwing gerestaureerd. Op deze plaats wordt verwezen naar de bouwtekeningen in de bijlage.

In onderhavig project wordt ervoor gekozen geen bedrijfswoning op te richten. Een bedrijfswoning is namelijk niet nodig, omdat zowel de initiatiefnemer als de beheerder reeds de beschikking hebben over een woning vlakbij het projectgebied. In geval van calamiteiten en andere beheerfuncties is de realisatie van een woning in het projectgebied daarom niet nodig; middels cameratoezicht kan de situatie op het perceel en in de stal constant gemonitord worden. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is het niet wenselijk een woning te realiseren die niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Derhalve wordt deze achterwege gelaten.

Planbeschrijving



Huidige situatie landschap

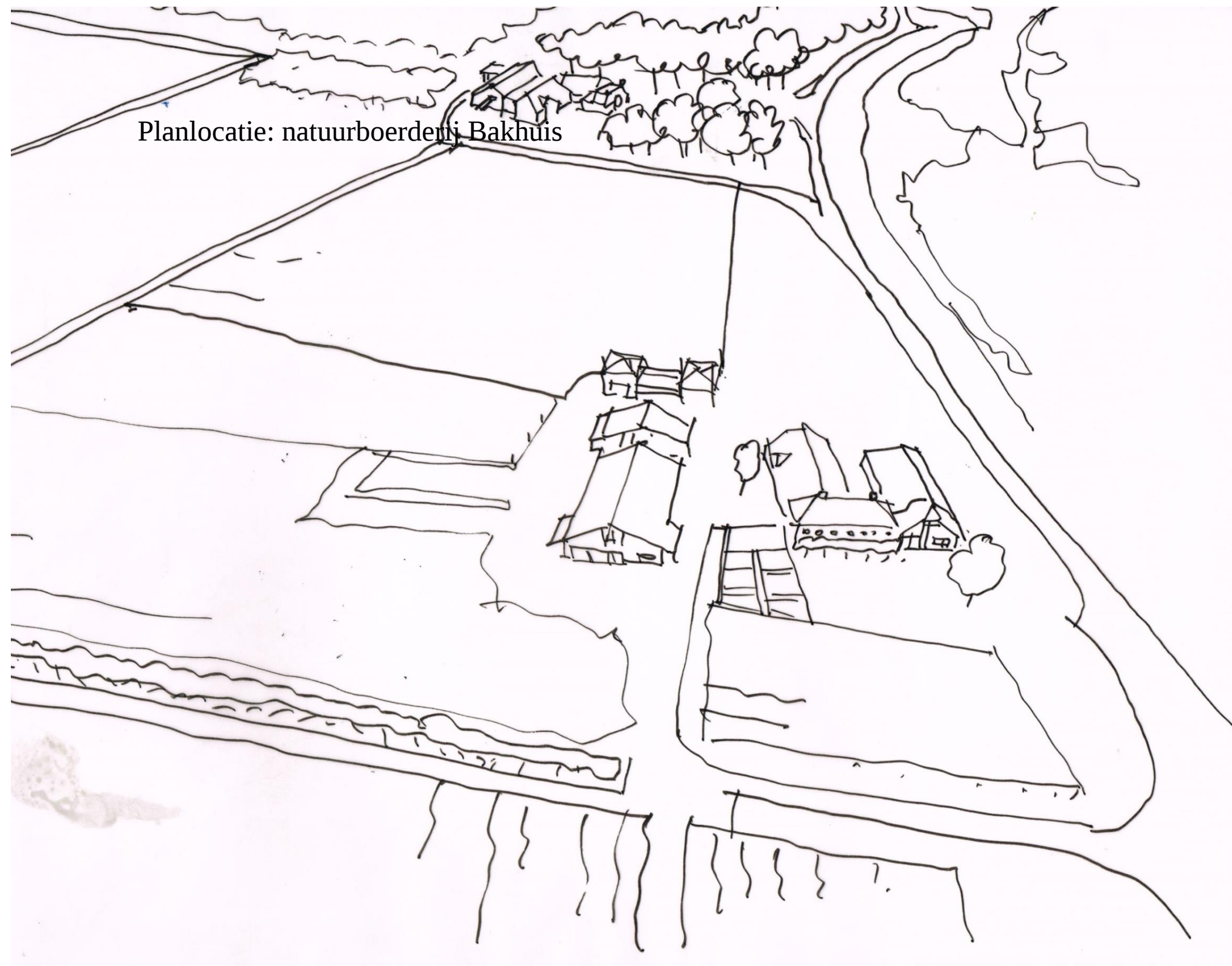
Huidige situatie gebouwen

Huidige situatie tuinomgeving



Planbeschrijving

Enclaves langs de dijk



Bouwen met de cultuurhistorie als vertrekpunt

Van oudsher is op erven een indeling in ‘voor’ en ‘achter’ typerend. Deze functionele scheiding tussen wonen en werken is terug te vinden in de grootte van de ramen, de plaats van de schoorsteen of de dakbedekking. Maar ook in de soorten beplanting. De bebouwing staat veelal in een mantel van begroeiing: soms een strak kader, soms een transparant scherm. Soms liggen de complexen in het landschap. Vooral in open landschappen is het ensemble (en silhouet) van een boerenerf sterk bepalend.

Visie

1.
De Nijenstein ligt als een open enclave langs de dijk.
Voor toont zich in zijn streekeigen ensemble aan de omgeving.
Achter zijn de meer hedendaagse bouwvolumes gesitueerd, die zich op het landschap richten.
2.
Bij de nieuwe natuurboerderij Bakhuis wordt het hetzelfde uitgangspunt gekozen.
Voor toont zich weer als een samenhangend ensemble door:
 - a.
de herstelde ‘slingertuin’, volgens het ontwerp van Copijn
 - b.
realisering folly als een eigentijdse verwijzing naar de historische villa Bakhuis
 - c.
vernieuwing van het koetshuis en restauratie van de voorgevel

Achter toont zich door de bouw van:

- a.
herbouw houtschuur
- b.
veestal
waarbij er in vorm, kleur en materiaalkeuze gezocht wordt naar een eigen samenhangend beeld in relatie tot de Nijenstein.

Planbeschrijving

Nieuwe situatie – villa en koetshuis



2.2.1

De huidige situatie als vertrekpunt

Villa en koetshuis

Voorheen vormden de villa en het koetshuis een eenheid en vormden herkenbare elementen langs de IJsseldijk.

Villa

De villa is in de jaren zestig gesloopt en op de fundering van de villa is een moderne, niet in het landschap passende, bungalow gebouwd. De bungalow is de afgelopen periode steeds tijdelijk verhuurd.

Met de komst van de natuurboerderij is er een nieuwe situatie ontstaan. Het is in deze nieuwe situatie nimmer de bedoeling geweest om de villa te herbouwen. Uit de eerste besprekingen met de toekomstige gebruiker van het perceel kwam duidelijk naar voren dat er geen behoefte was aan een bedrijfswoning. Een woning, niet zijnde een bedrijfswoning, gaat in de directe nabijheid van een agrarisch bedrijf een probleem vormen, qua ruimtelijke ordening.

Folly

Om toch een beeld te schetsen van de oorspronkelijke bebouwing, is voor een folly gekozen.

Deze folly wordt geplaatst op de oude fundering en geeft daarmee de contouren weer van de oude glorie. De transparantie van deze folly, vormt als het ware, de verbinding met de nieuwe achterliggende agrarische bebouwing. Deze verbinding is vanuit de zichtlijn vanaf de IJsseldijk duidelijk waar te nemen. En accentueert het samengaan van cultuurhistorie en een modern agrarisch bedrijf, waar continuïteit de basis vormt.

Koetshuis

Het koetshuis wordt gerestaureerd en vernieuwd en krijgt in de nieuwe situatie een agrarische bestemming. In het voorste gedeelte van het koetshuis wordt een verblijfsruimte gecreëerd, onder anderen om groepen te ontvangen en informatie te geven over de natuurboerderij.

Houtschuur

De bestaande karakteristieke houtopslagschuur wordt gesloopt en herbouwd met sloopafval van het koetshuis.

Planbeschrijving

Nieuwe situatie – de tuin



Slingertuin

Het ontwerp van de slingertuin van de voormalige villa Bakhuis is gemaakt door de tuinarchitect J. Copijn&Zoon in de late landschapstijl. Van de tuin zijn geen ontwerptekeningen meer voorhanden. Het gehele archief is met een brand verloren gegaan.

De villa en de tuin vormden een samenhangend geheel. Op basis van de bestaande infrastructuur wordt de tuin hersteld:

1. Herstel rondgaande wandelpaden
2. Realiseren nieuwe loopbrug over de vijver
3. Sanering en herplanten van boom en struikelementen
4. Herstel zichtlijnen vanaf de IJsseldijk
5. Uitgraven vijver

Bij de aanpak van de tuin gaat het niet om een reconstructie van de oorspronkelijke tuin, maar om herstel van de tuin op basis van de nog aanwezige infrastructuur: panden, sporen van een bruggetje, een waterput en een toegangshek.

Daar de oude bestaande toegangsweg niet voor het agrarisch bedrijf zal worden gebruikt, wordt deze weg in fijn grind uitgevoerd.

Op deze wijze wordt er een verbinding gemaakt tussen de historie en het hedendaagse gebruik!

Met een gerevitaliseerd park en de genoemde, gerestaureerde elementen heeft Stichting de Nijenstein voldoende aandacht geschonken aan het historische facet van het totaal plan.

Boscomplex

Voor verder informatie van het tuinontwerp en de inventarisatie van de houtopstanden: zie de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Veestal

Voor verder informatie van de veestal: zie de aanvraag voor de omgevingsvergunning.



Planbeschrijving

Nieuwe situatie – de veestal



De Nijenstein als inspiratiebron

Natuurboerderij Bakhuis

Rond de Nijenstein heeft zich een eigen, specifieke ontwikkeling voorgedaan. Het landschap is er open en wordt bepaald door de rivier met haar uiterwaarden, dijken en stroomruggen, zoals de gronden langs de IJssel worden genoemd. Boomgaarden, bos, bouwland en bebouwing zijn gelegen op de hogere gronden, de graslanden bevinden zich in de lager gelegen gebieden. Deze lage, natte landerijen worden doorsneden door de Grote- en Terwoldse Wetering die zorgdragen voor de afwatering.

Regionale identiteit.

De boerderijen langs de IJsseldijk hebben in landschapsstijl aangelegde tuinen met monumentale bomen die opvallen in het landschap, zo ook de locatie villa Bakhuis. Kenmerkend voor het gebied rond de Nijenstein is de dwarsschuur, waarvan de voorgevel op een klein huisje lijkt en soms worden ze als dubbele dwarsschuur uitgevoerd. Dit karakteristieke beeld vormde het vertrekpunt voor het ontwerp van de nieuwe Nijenstein.

Natuurboerderij Bakhuis.

De veestal van natuurboerderij Bakhuis is geïnspireerd door het beeld van de dubbele dwarsschuur. Het grote oppervlak van de veestal is opgedeeld in twee delen. Ieder deel is voorzien van een eigen kap, gescheiden door een voederpang. De materiaal- en kleurkeuze zijn afgestemd op die van de Nijenstein.

Hooimijt

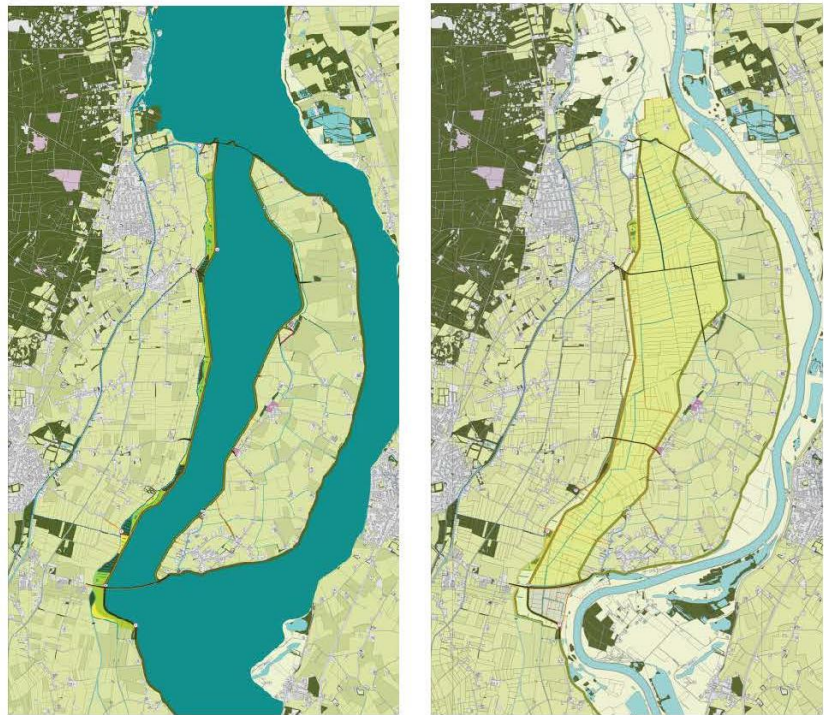
Op de bouwka­vel is rekening ge­houden met de bouw van een hooimijt in een later stadium. Vroeger stonden er vele hooimijten rond de boerderijen langs de IJssel, die heel bepalend waren voor het landschapsbeeld.

Materiaal en kleur

wanden	gepotdekselde delen	zwart
dak	geïsoleerde dakpanplaat	antraciet
boeidelen	hout	wit



Planbeschrijving



HOE ZIET DE
HOOGWATERGEUL ER
VOLGESTROOMD UIT?

Volgestroomd is de hoogwatergeul een langwerpige nevengeul van de IJssel. Als de hoogwatergeul volloopt, zorgt dit voor een aanzienlijke verlaging van het waterpeil in een deel van de IJssel. Het oeverwalgebied tussen de hoogwatergeul en de IJssel met de dorpen Veessen, Vorchten en Marle blijft bereikbaar via de brug Kerkdijk bij de inlaat en de brug Werverdijk bij de uitlaat.

WERKING VAN DE
HOOGWATERGEUL

De hoogwatergeul wordt alleen ingezet, indien dit voor de veiligheid langs de IJssel echt nodig is, dat wil zeggen: het gebruik van de geul “eens in een mensenleven”. Hierbij hoort een waterstand in de IJssel van 5,65 + NAP bij de inlaat en een waterstand van 4,10 m + NAP bij de uitlaat. Uitgaande van een frequentie van het gebruik van de geul van ca. één keer per 100 jaar zijn deze waterstanden bepaald op basis van huidige inzichten en modelberekeningen. Bij een waterstand in de IJssel van NAP + 5,65 m bij de inlaat stroomt het water over de kleppen van de inlaat. Om voldoende doorstroombaciteit te hebben om de taakstelling van minimaal 71 cm te realiseren worden de beweegbare kleppen in de inlaat geopend (dat wil zeggen neergelaten) en gaat het water in de hoogwatergeul ook daadwerkelijk meestromen. Het water stroomt via de uiterwaarden richting de Hoenwaard, waar het weer terug de IJssel in stroomt. Berekeningen met een verwachte maatgevende hoogwatergolf laten zien dat de hoogwatergeul zich in ongeveer 14 uur vult. Vier dagen na het openen van de kleppen wordt de maximale waterstand bereikt. Weer tien dagen later zakt het waterniveau op de IJssel tot onder het niveau van de drempel van de inlaat en stroomt er geen water meer de hoogwatergeul in. De kleppen in de inlaat kunnen dan weer gesloten worden. Vanaf dat moment stroomt de hoogwatergeul grotendeels onder vrij verval leeg. Na een periode van totaal 6 weken, vanaf de overschrijding van de waterstand van 5,65 m +NAP, is de “normale” situatie weer hersteld.

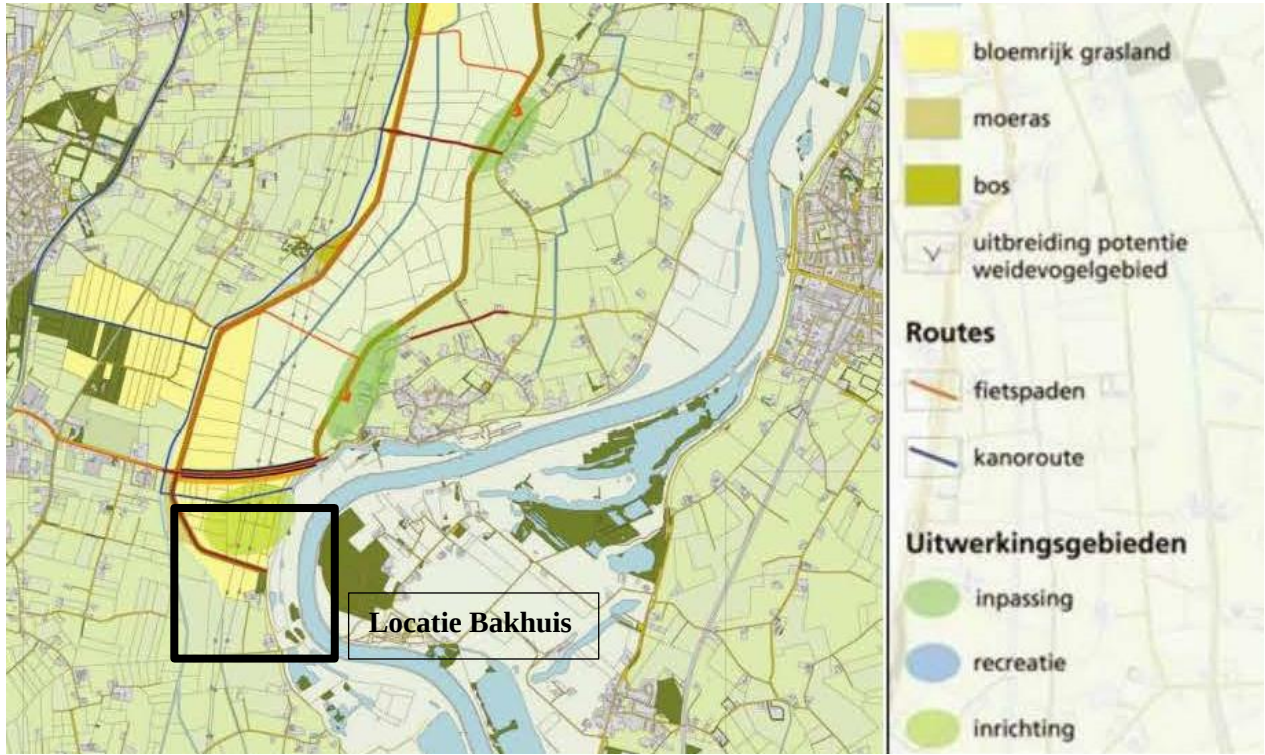
2.3 Hoogwatergeul

De dreigende overstromingen van 1993 en 1995 hebben aangetoond dat de bescherming van het rivierengebied tegen water voortdurend de aandacht vraagt. Het kabinet heeft daarom in december 2000 besloten om toekomstige hoge rivierafvoeren veilig naar zee af te voeren door rivieren meer ruimte te geven in plaats van alleen de dijken te verhogen. Een van de voorgestelde maatregelen uit de PKB (planologische kernbeslissing) Ruimte voor de Rivier is de Hoogwatergeul Veessen-Wapenveld. Deze maatregel houdt in dat er in het gebied van het Veesser-, het Vorchter- en het Wapenveldsche Broek twee dijken in het landschap worden aangelegd. Er tussen ontstaat zo een ‘geul’, die bij (extreem) hoogwater een deel van het water van de IJssel verwerkt.

Door de aanleg van de geul zal er een nieuw uiterwaardgebied ontstaan, dat aansluit op de aangrenzende uiterwaarden van het Gelders Landschap.

Ontwerpopgave

De inlaat van de geul grenst aan het noordelijk gelegen deel van de Nijenstein. De Nijenstein is voornemens samen met de maatschap Hassink op de plaats van het daar gelegen Koetshuis een opfok- en melkveebedrijf te realiseren. De nieuw te bouwen vee-stal zal een ensemble vormen met een folly op de plek van de huidige bungalows, koets-huis en bijgebouwen. Zoals bij de bouw van de huidige Nijenstein zal ook bij dit project de identiteit van de huidige locatie vertrekpunt zijn.



Planbeschrijving

Landschapszone langs Grote Wetering

Doel van dit project is het creëren van een multifunctioneel gebied, waarin de natuurwaarden, de agrarische cultuurwaarden en de beleving daarvan centraal staan. Tevens worden door de landschapszone de Hattemerpoort en de Wisselse Poort verbonden.

De landschapszone is een smalle langgerekte strook tussen de westdijk en de (plaatselijk verlegde) Grote Wetering. Het gebied wordt ingericht voor natuur en landschap (natuuroevers, stapstenen amfibieën), voor fietsers en kanoërs.

In deze zone kunnen verschillende doelen tegelijk gerealiseerd worden:

- Compensatie van natuur en landschap in geul. Concreet gaat het om ca. 68 ha.
- Vergroten van belevingswaarde van water en recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, kanoën, natuur kijken).
- Robuuster maken van de Grote Wetering en daarmee tegemoet te komen aan doelen vanuit waterberging, Kaderrichtlijn Water (KRW), 'klimaatproof, natuur, et cetera.
- Verbinden van de Hattemerpoort en de Wisselse Poort voor soorten als Kamsalamander, Winde en Das.
- Daarnaast is deze zone bedoeld voor agrarisch natuurbeheer. Er is met een aantal partijen een manifest opgesteld over de inrichting van de landschapszone. Het manifest is als bijlage 3 toegevoegd.

Projectleiding: PDR/waterschap

Financiering: PDR en provincie.

Natuurboerderij Bakhuis

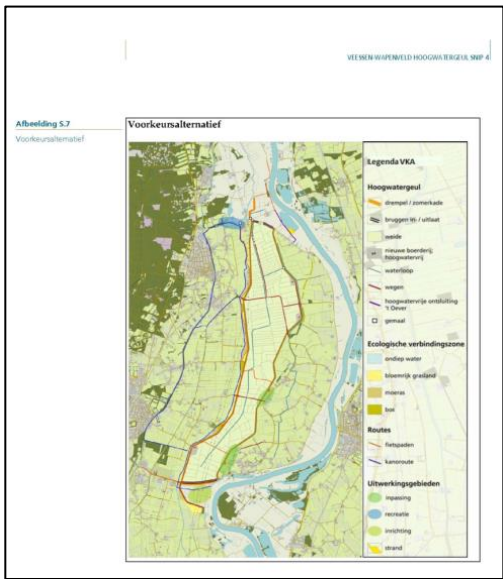
De initiatiefnemers van natuurboerderij Bakhuis spelen in op de bovengenoemde gebiedsontwikkeling:

1. landschap.

Door het herstel van de groene structuur van de voormalige villa Bakhuis herstellen ze een cultuurhistorisch waardevol element langs de IJsseldijk, waardoor de belevingswaarde sterk wordt verhoogd

2. natuurbeheer

De te realiseren natuurboerderij wordt ingezet op agrarisch natuurbeheer gericht op de gronden rond de Nijenstein en de nieuwe uiterwaarden.



De Nijenstein 2002

In 2002 ontwikkelde Stichting de Oude Beuk De Nijenstein gebaseerd op de landschappelijk visie van de gemeente Heerde op de ontwikkeling van de IJsseloeverwal. Deze ontwikkeling is in nauwe samenwerking met gemeente Heerde, de Provincie in het waterschap tot stand gekomen.

Van oorsprong was de Nijenstein een zeer karakteristieke boerderij die volledig paste in het streekbeeld. De boerderij bestond uit een groot woonhuis met daarachter twee dwars geplaatste schuren. De gebouwen waren omgeven door diverse hooimijten. Samen vormden ze een boeren- gemeenschap in het landschap. Maar het samenhangende beeld van erf en gebouwen werd door de sloop van de karakteristieke bijgebouwen en de bouw van de vele niet bij het hoofdgebouw passende schuren drastisch en in negatieve zin gewijzigd. Het oorspronkelijke, samenhangende beeld van erf en bebouwing werd het vertrekpunt voor de architectuur van de nieuwe Nijenstein, onder het motto “ het verleden is de inspiratie voor de toekomst”.

Nieuwe schuren

Bij de Nijenstein zijn twee nieuwe dwarsschuren gebouwd. In deze schuren zijn het gastenverblijf, de centrale keuken en de potstal ondergebracht. Het gastenverblijf heeft de structuur van een zogeheten grupstal, de oervorm van een veestal, waarbij het nog gebruikelijk was dat mens en dier onder één dak vertoefden.

De samenhang hersteld

Het erf en de bebouwing zijn als een eenheid ontworpen: De gebruikte materialen en kleuren zijn op elkaar afgestemd, waardoor er weer een samenhangend beeld is ontstaan.

Natuurboerderij Bakhuis

Het zijn deze principes die ook voor de ontwikkeling van natuurboerderij Bakhuis zijn gehanteerd en volgen op dezelfde wijze de landschappelijke visie van de gemeente Heerde.

Herstel Slingertuin

Voor het herstel van de tuin is een inventarisatie gemaakt van de aanwezige waardevolle beplanting. Beplanting die stamt uit de periode dat de tuin is aangelegd en die de basis vormen voor het herstel van de tuin. Zie verder: ontwerp: herstel slingertuin en Bomenboek Epe en Heerde – Groei en Bloei.

Rottenboerderij

Op de locatie waar nu de opslag van het waterschap Veluwe is gevestigd bevond zich de Rattenboerderij (volksmond Rottenboerderij). Bij deze boerderij lag een kolk die vanzelfsprekend ratten aantrok. Op de schoorstenen van deze boerderij bevond zich enkele decennia geleden een ooievaarsnest. In het boekje "Veessen is Veessen niet meer" wordt deze informatie vermeld. Of dit de juiste locatie is van het ooievaarsnest is lastig te achterhalen. Wel is in het standaardwerk "De Ooievaar zijn familie en zijn prooi" een locatiekaart van aanwezige nesten in 1934 opgenomen, waarin een stip aan de zuidzijde van de Kerkdijk staat. Het is dus niet onwaarschijnlijk dat voor de Tweede wereldoorlog op de Rattenboerderij een ooievaarsnest aanwezig was. Als de ooievaars in het voorjaar terugkeerden werd er gezegd: "De ooievaars brengen kinderen **en** de zwaluwen brengen geluk. Als een symbolische verwijzing naar deze periode staat er bij de Nijenstein ook een ooievaarsnest.



Planbeschrijving

Hoofdstuk 3 - beleidskader

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau, in die zin dat respectievelijk provinciale inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd. De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

De belangrijkste nationale belangen die gevolgen hebben voor dit bestemmingsplan zijn als volgt geformuleerd:

- Efficiënt gebruik van de ondergrond

In de ondergrond moet onder andere rekening gehouden worden met archeologie, ondergrondse rijksinfrastructuur (tunnels en buisleidingen) en de bescherming van de grondwaterkwaliteit en -kwantiteit;

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. Het Rijk en de waterschappen beschermen en verbeteren de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere nationale belangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen;

- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling Het Rijk beschermt de primaire waterkeringen (dijken, dammen, kunstwerken en duinen) die in beheer zijn bij het Rijk evenals het kustfundament. Ook stelt het Rijk de normen voor de primaire waterkeringen, ook die in beheer bij waterschappen;

- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten. De natuur in de EHS blijft goed beschermd met een 'nee, tenzij'-regime. Binnen de EHS zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken. De flexibiliteit in begrenzing en de mogelijkheden om ontwikkelingen toe te staan, die in het beleidskader Spelregels EHS zijn uitgewerkt, blijven overeind;

- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten

De locaties voor militaire activiteiten ten behoeve van de krijgsmacht vormen een nationale verantwoordelijkheid (o.a. kazernes, oefen- en schietterreinen, laagvliegroutes, zend- en ontvangstinstallaties, radarstations en munitieopslagplaatsen evenals de daarbij behorende beperkingengebieden). De activiteiten op deze locaties hebben soms beperkende gevolgen voor andere ruimtelijke functies en zij dienen dan ook zorgvuldig te worden ingepast. Een nieuwe toetsingsmethode voor radarverstoring biedt in de toekomst meer ruimte voor windenergie en hoogbouw;

- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

Onderhavig project raakt geen directe belangen zoals gesteld in de Structuurvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht geworden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen en vormt de normstelling vanuit het rijk. Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook zal het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

Onderhavig project raakt geen directe belangen zoals gesteld in het Barro.

Beleidskader

3.1.3 Nationaal Waterplan 2009-2015

Het Nationaal Waterplan is op 12 december 2009 vastgesteld en is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het huidige plan geldt voor de periode 2009-2015. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het plan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens aan te merken als structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem van Nederland, zowel oppervlaktewater, grondwater, als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Het kabinet kiest voor een strategie die bestaat uit “meebewegen, weerstand bieden, kansen pakken”, adaptieve aanpak en samenwerking binnen en buiten het waterbeheer.

Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Water zal, meer dan in het verleden, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en het ruimtegebruik in Nederland. Alle ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten en aan een watertoets te worden onderworpen. De watertoets is geen toets achteraf, maar een procedure om tot een optimale inbreng van het waterbelang in ruimtelijke plannen te komen, van locatiekeuze tot inrichting en bouwpeil. Hierdoor zal de afstemming tussen ruimtelijke ordening en waterbeheer beter verlopen.

Voor een toetsing aan het wateraspect wordt verwezen naar de betreffende paragraaf in hoofdstuk 5 van deze onderbouwing.

3.1.4 PKB Ruimte voor de Rivier (2006)

Het rivierengebied moet beschermd worden tegen overstromingen. De dreigende overstromingen in 1993 en 1995 hebben bewezen dat het probleem niet moet worden onderschat. Het kabinet heeft besloten de bescherming tegen overstromingen uiterlijk in 2015 op het wettelijk vereiste niveau te brengen. Gezien de verwachting dat de maatgevende rivierafvoeren zullen toenemen, kiest het kabinet ervoor de vereiste veiligheid zoveel mogelijk te bereiken door het nemen van maatregelen die voorkomen dat de maatgevende hoogwaterstanden steeds verder zullen stijgen. Dit betekent dat het accent verschuift van dijkverbetering naar rivierverruiming, waarbij zowel buitendijkse als binnendijkse maatregelen worden ingezet.

Het ministerie van Verkeer en Waterstaat heeft op 19 december 2006 goedkeuring van de Eerste Kamer gekregen voor de PKB Ruimte voor de Rivier. In de PKB Ruimte voor de Rivier zijn projecten opgenomen, die nodig zijn voor de bescherming tegen overstromingen. Het programma Ruimte voor de Rivier bestaat uit 39 maatregelen langs de IJssel, de Neder-Rijn, Lek, Waal en het benedenstroomse deel van de Maas. Per locatie is het soort maatregel vastgelegd.

Langs de IJssel is één van de maatregelen het binnendijks aanleggen van een hoogwatergeul bij Veessen-Wapenveld. Een hoogwatergeul is een nieuwe rivierloop buiten het bestaande winterbed, die bij hoogwater deel uitmaakt van het watervoerende gedeelte van een rivier. De hoogwatergeul is begrensd door twee hoge dijken of hogere gronden.

Voor de hoogwatergeul "Veessen-Wapenveld" is een Rijksinpassingsplan (RIP) gemaakt dat grenst aan de westzijde van het voorliggende bestemmingsplan Buitengebied Oost. De plangrenzen sluiten naadloos aan. De uitvoering van de hoogwatergeul is gepland in 2012-2015. In de PKB Ruimte voor de Rivier is vastgelegd dat, daar waar ruimte aan de rivier zal worden toegevoegd door thans binnendijkse gebieden buitendijks te brengen (zoals in het geval van de hoogwatergeul), een ruimtelijke reservering van kracht is. Voor maatregelen die vallen onder het Basispakket 2015, waar de hoogwatergeul Veessen-Wapenveld onder valt, houdt dit in dat deze gebieden gevrijwaard dienen te worden van ontwikkelingen die een inrichting ten behoeve van de bescherming tegen overstromingen kunnen bemoeilijken.

3.1.5 Projecten gerelateerd aan de Hoogwatergeul

Planmatige kavelruil

Doel hiervan is het werken aan een toekomstbestendige landbouw in het gebied door verbetering van de agrarische structuur in het gebied die aansluit op ontwikkelingsplannen van individuele (agrarische) ondernemers. De landbouwsector, die vooral bestaat uit melkveehouderijen, is en blijft in de toekomst een belangrijke economische drager in het gebied. Ook is de sector van belang voor het toekomstig beheer van de geul. Voor de toekomstbestendigheid van deze bedrijven blijft de mogelijkheid tot schaalvergroting en/of verbreding essentieel en een goede agrarische structuur van levensbelang. Landinrichting is een verzamelnaam voor verschillende vormen van verkaveling. In Veessen-Wapenveld (V-W) wordt vooralsnog uitgegaan van een planmatige kavelruil die plaats vindt na afronding van de grondverwerving voor de hoogwatergeul. Planmatige kavelruil is gebaseerd op vrijwillige deelname van grondeigenaren. Projectleiding: gemeente Financiering: Provincie

Inlaatgebied

Het gebied ten zuiden van de inlaat, ook wel de nieuwe uiterwaard genoemd, is bestemd voor agrarisch gebruik. Deze gronden liggen straks als een soort 'enclave' tussen twee natuurgebieden in, gescheiden door de nieuwe dijk aan de westzijde en de oude verlaagde IJsseldijk aan de oostzijde. En zal gaan behoren tot het te beheren grondgebied van de Natuurboerderij Bakhuis. In dit gebied zal een wandelroute worden aangelegd, met eventueel aansluiting op de gronden behorende tot de eigendommen van Stichting De Nijenstein en zo een verbinding vormen richting Achterseweg.

Gebiedsontwikkeling Natuurboerderij Bakhuis en omgeving

De komst van de Hoogwatergeul heeft een grote impact op het gebied rondom Veessen en Vorchten. Veel inwoners hebben hun bedenkingen bij deze ingrijpende wijziging van het karakteristieke landschap tussen Veluwe en IJssel. De komst van de geul biedt echter ook mogelijkheden om het gebied en de daarin liggende dorpen een nieuwe impuls te geven. Door aanzienlijke bijdragen van onder andere het Rijk, de provincie Gelderland en het waterschap Veluwe kunnen de komende jaren projecten worden uitgevoerd in het buitengebied die anders niet realiseerbaar waren geweest. Projecten die gericht zijn op het vergroten van de leefbaarheid in de dorpen, op het versterken van de lokale economie en op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Beleidskader

Provinciaal beleid

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Gelderland (2005)

Voor de formulering van het provinciale ruimtelijke beleid heeft het streekplan Gelderland 2005 op grond van het overgangsrecht de status gekregen van structuurvisie ingevolge artikel 2.2 lid 1 van de Wro. De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

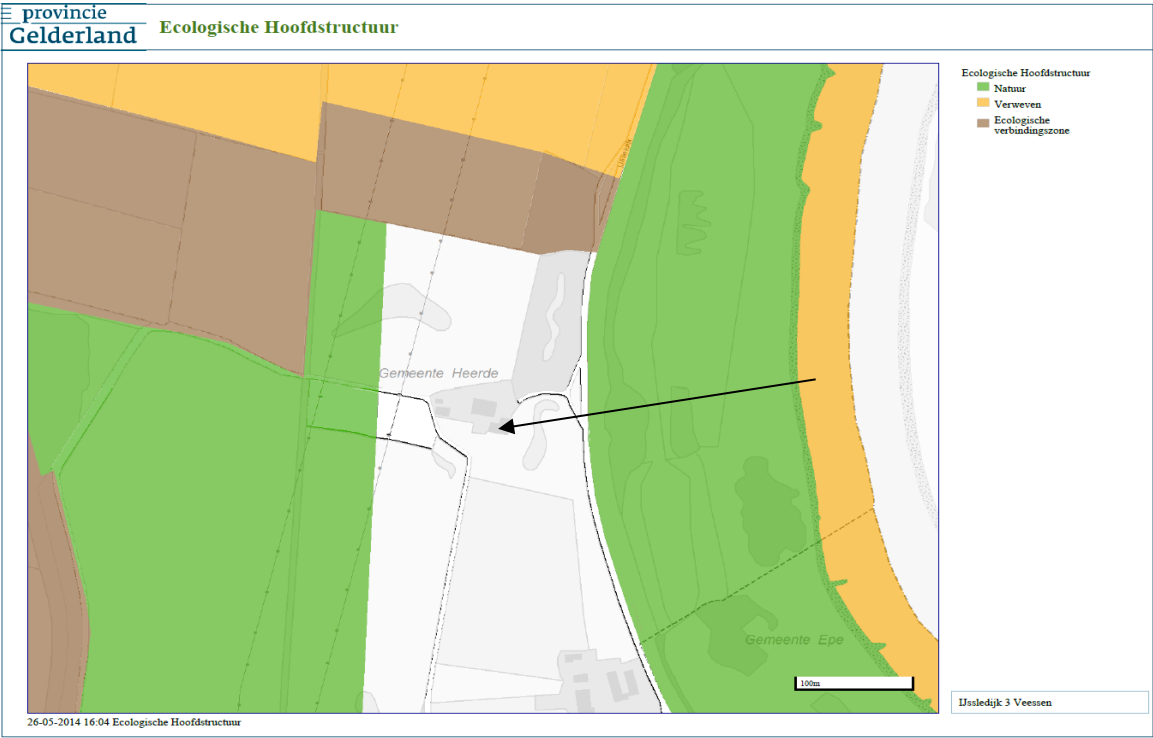
Met het ruimtelijk beleid beoogt de provincie bij te dragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland als één van de Europese regio's. Hierbij hanteert de provincie, in wisselwerking met de beleidsinstrumenten van de andere omgevingsplannen, onder andere de volgende doelen als uitwerking van de hoofddoelstelling:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren;
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende water aan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.

Ecologische hoofdstructuur

De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de EHS is onderdeel van de structuurvisie. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bouwprojecten, moeten afwegingen worden gemaakt. Om deze goed te kunnen maken is een gedetailleerde beschrijving van de eigenschappen van de ecologische hoofdstructuur in de streekplanuitwerking opgenomen. De streekplanuitwerking is daarmee voor gemeenten een middel waarmee zij weloverwogen afwegingen kunnen maken. Een groot deel van het plangebied maakt onderdeel uit van de EHS. Het plangebied is gelegen tussen de contouren van de EHS. Aan de rechterzijde is de EHS contour 'Natuur' gelegen achter de weg op de IJsseldijk. Aan de andere zijde van het perceel is het nieuw aan te leggen fietspad gelegen binnen de EHS contour 'Natuur'. Verder zijn de bijbehorende agrarische gronden deels gelegen binnen de EHS contour 'Natuur' en de contour 'ecologische verbindingszone'.

Voor de EHS geldt de 'nee tenzij'-benadering. Dit houdt in dat wijzigen van het bestemmingsplan uitsluitend wordt toegestaan als er groot maatschappelijk belang op het spel staat en er geen redelijke alternatieven zijn. De kernkwaliteiten en omgevingscondities vormen het toetsingskader. Desondanks zijn in de verschillende onderdelen van de EHS nog wel ontwikkelingen mogelijk, met name in de EHS-verweving en -verbinding, op plaatsen waarvoor geen specifieke natuurdoelen zijn. Deze ontwikkelingen moeten dan wel de kernkwaliteiten van de EHS versterken en bijdragen aan het realiseren van de EHS. De begrenzing van de EHS is op 1 juli 2009 door Provinciale Staten gewijzigd.



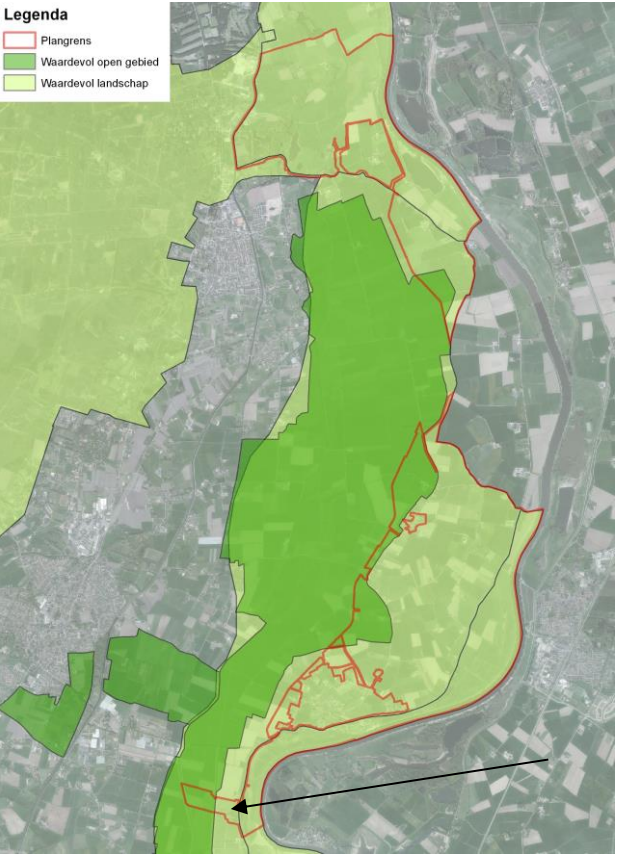
De nieuw op te richten bebouwing is niet gelegen binnen een contour van de EHS. Om die reden wordt er geen afbreuk gedaan aan de kwaliteiten van de omliggende EHS.

Waardevol landschap

Waardevol open gebieden zijn sterk herkenbare open kommen, open veengebieden en een sterk herkenbaar open broekgebied. Het zijn natte open gebieden en kennen van oudsher een grootschalige openheid. Specifieke natuurlijke omstandigheden en menselijk gebruik hebben gezorgd voor het open houden. De provincie heeft gebieden met minimale omvang van 300 à 400 hectare geselecteerd. Binnen waardevolle opengebieden zijn geen nieuwe bestemmingen toegestaan die de openheid aantasten.

Het projectgebied ligt in het zogenoemde 'Waardevol landschap'. Met de uitvoering van onderhavig plan is door een zorgvuldige inpassing en materiaalkeuze rekening gehouden met de bijbehorende kwaliteiten van het landschap.

Figuur - Uitsnede Themakaart 22 - Waardevol landschap (provincie Gelderland)



Beleidskader

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. Hierbij is een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten ontstaan. Op het provinciale niveau betekent de invoering van de nieuwe Wet dat het streekplan als beleidsdocument en het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen zijn komen te vervallen.

Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten heeft op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. Op 27 juni 2012 volgde een eerste herziening. Deze is verwerkt in de huidige 'geconsolideerde versie'. De volgende onderwerpen zijn hierin opgenomen:

- verstedelijking;
- wonen;
- detailhandel;
- recreatiewoningen en -parken;
- glastuinbouw;
- waterwingebied;
- grondwaterbeschermingsgebied;
- oppervlaktewater voor drinkwatervoorziening;
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS);
- waardevol open gebied;
- Nationale landschappen.

3.2.3 Reconstructieplan Veluwe (2005)

De gemeente Heerde ligt binnen het reconstructiegebied de Veluwe. Dit gebied behoort tot de gebieden in Zuid- en Oost-Nederland met een hoge veedichtheid, de zogenaamde concentratiegebieden, waar sprake is van verschillende 'gestapelde' problemen. De hoge veedichtheid zorgt bijvoorbeeld voor milieuproblemen als vermesting en verzuring, waardoor negatieve effecten op de bodem-, water- en luchtkwaliteit ontstaan.

Vanwege de gestapelde problematiek in deze gebieden is de Reconstructiewet Concentratiegebieden in het leven geroepen. In het kader van deze wet zijn reconstructieplannen opgesteld. Het Reconstructieplan Veluwe is op 30 maart 2005 vastgesteld door Provinciale Staten en is goedgekeurd door de minister van LNV en de staatssecretaris van VROM.

Het doel van het Reconstructieplan Veluwe is: "Het geven van kwaliteitsimpuls aan een duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de daarmee samenhangende leefbaarheid in het landelijk gebied. Dit gebeurt op een dusdanige manier dat de verscheidenheid en de eigen identiteit van de Veluwe behouden blijven. De kwaliteitsimpulsen richten zich op landschap, natuur en water, bos, landbouw en tuinbouw, recreatie en toerisme en wonen en werken."

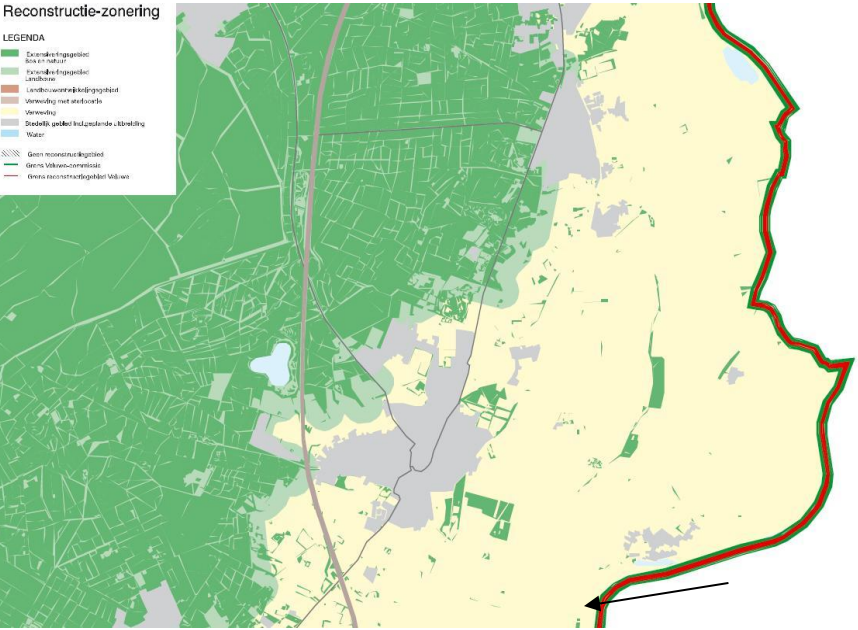
Het uitgangspunt van het Reconstructieplan is het gewenste toekomstbeeld in 2015. Om dit te kunnen bereiken is een aantal reconstructieopgaven geformuleerd, die bijdragen aan de integrale kwaliteitsimpuls op de Veluwe.

Zoneringskaart intensieve veehouderij

De kaart reconstructie-zonering komt voort uit de verplichte zonering uit de Reconstructiewet en geeft de ontwikkelingsruimte voor de intensieve veehouderij weer. De zonering intensieve veehouderij geeft ruimtelijke sturing aan de concentratie en ontwikkeling van de intensieve veehouderij in verwevingsgebieden met sterlocaties en landbouwontwikkelingsgebied, en zorgt voor geleidelijke afbouw van de intensieve veehouderij in extensiveringsgebieden.

Het oostelijk buitengebied van de gemeente Heerde kent in het Reconstructieplan de zone: "Verwevingsgebied".

In het verwevingsgebied is het beleid gericht op passende combinaties van bestaande intensieve veehouderij, andere vormen van landbouw, landschapskwaliteiten, natuur, recreatie en wonen. Nieuwvestiging van intensieve veehouderij is hier niet toegestaan. (Her)vestiging van intensieve veehouderij is uitsluitend mogelijk op bestaande agrarische bouwblokken. Uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijbedrijven is mogelijk tot maximaal 1 ha. Uitbreiding boven deze 1 ha is in principe niet mogelijk, tenzij dit noodzakelijk is om te voldoen aan de eisen van dierenwelzijn. Het aantal dierplaatsen neemt dan echter niet toe. Omschakeling van een grondgebonden naar een intensief agrarisch bedrijf is mogelijk, mits dit zich verdraagt met de omgevingskwaliteiten.



Figuur - Reconstructiezonering Veluwe

Voorliggend project maakt de vestiging van een grondgebonden veehouderij binnen een woonbestemming mogelijk. In feit is daardoor sprake van een nieuwvestiging van een grondgebonden veehouderij. Omdat het Reconstructieplan alleen voorwaarden stelt inzake de intensieve veehouderij, is nieuwvestiging van een grondgebonden veehouderij niet in strijd met de randvoorwaarden volgend uit het Reconstructieplan Veluwe.

3.2.4 Omgevingsvisie en omgevingsverordening

Op 14 januari 2014 stelde het college van Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vast. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen en in de Omgevingsverordening de regels. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de nieuwe Omgevingsvisie.

Na vaststelling van de ontwerp-Omgevingsvisie, het bijhorend PlanMER en de ontwerp-Omgevingsverordening door Gedeputeerde Staten, zijn er zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn op hoofdlijnen samengevat in de Commentaarnota (zie Documenten). Provinciale Staten zullen de Omgevingsvisie vermoedelijk in hun vergadering van 9 juli 2014 vaststellen en de Omgevingsverordening in die van 1 oktober.

De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zullen derhalve van kracht zijn op het moment van verlening van onderhavige omgevingsvergunning. Daarom zal het project ook getoetst worden aan de Omgevingsvisie.

Nieuwvestiging

In bestemmingsplannen die betrekking hebben op het Agrarisch gebied wordt nieuwvestiging van grondgebonden veehouderijbedrijven niet toegestaan. In afwijking hiervan kan nieuwvestiging van een grondgebonden veehouderijbedrijf worden toegestaan indien:

- a. dit een verbetering van de landbouwstructuur oplevert en aangetoond is dat hervestiging op een bestaand agrarisch bouwperceel ondoelmatig is; of
- b. indien een bestaand bedrijf moet worden verplaatst op initiatief van de overheid ten behoeve van het realiseren van ruimtelijke doelen van algemeen maatschappelijk belang.

De nieuwvestiging dient ruimtelijk aanvaardbaar te zijn en moet voorzien zijn in een goede landschappelijke inpassing.

In onderhavige situatie zal sprake zijn van nieuwvestiging van een grondgebonden veehouderij, in combinatie met agrarisch natuurbeheer op gronden in het uiterwaardengebied. Een dergelijke combinatie van functies biedt juist op deze locatie een enorme meerwaarde, omdat hier het herstel van fietspaden, het beheer van de uiterwaarden en een impuls aan het toerisme bij elkaar komen. Er kan geconcludeerd worden dat onderhavig project een forse bijdrage levert aan het agrarisch natuurbeheer en bijbehorende structuren en dat hervestiging van deze grondgebonden veehouderij elders minder meerwaarde kan creëren dan op onderhavige projectlocatie.

Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone

In de Omgevingsvisie heeft de provincie heeft de Ecologische Hoofdstructuur opnieuw gedefinieerd in het Gelders Natuurnetwerk (GNN). In het GNN is uitsluitend sprake van een natuurbestemming. Hier ligt een opgave om nog 5.300 hectare natuur te ontwikkelen (was 11.000 hectare). De provincie richt zich op het realiseren van een robuust Gelders Natuurwerk met voldoende middelen voor het ontwikkelen, onderhouden en beheren op de langere termijn.

De 'niet-natuur' in de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (woningen, bedrijven, infrastructuur) heet voortaan de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het betreft 25.000 hectare grond. In de GO liggen ontwikkelingsmogelijkheden voor organisaties en particulieren. De ontwikkelingen moeten passen bij het karakter van het GO. De GO heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.

Het project maakt voor een klein deel in de Groene Ontwikkelingszone (GO), dan wel het Gelders Natuurnetwerk. Binnen de GO mogen geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, tenzij:

- a. geen reële alternatieven aanwezig zijn;
- b. sprake is van redenen van groot openbaar belang;
- c. de negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt; en
- d. de overblijvende negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd.



Figuur – uitsnede kaart Groene Ontwikkelingszone

Het projectgebied ligt voor een zeer klein deel in de GO en GNN. Een klein deel van de potstal zal hier gebouwd worden. In paragraaf 5.7 wordt een toelichting gegeven op de aanwezige natuurwaarden. Uit het onderzoek blijkt overigens, dat de wezenlijke kenmerken van dit deel van de EHS ter plaatse door onderhavig project niet worden aangetast. De provincie kan gezien de meerwaarde van het project instemmen met de ligging van een zeer klein deel van het plan in het GO en GNN.

3.2.5 Nationaal Landschap

De Rijksoverheid heeft in 2004 twintig karakteristieke gebieden in Nederland aangewezen als Nationaal Landschap, maar liefst zeven daarvan liggen (deels) in Gelderland. De Nationale Landschappen staan bij uitstek symbolen voor het Gelderse cultuurlandschap, met een eigen identiteit. Ze geven op (inter)nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit en krijgen daarom speciale aandacht. De zeven Gelderse Nationale Landschappen zijn:

- Arkemheen-Eemland
- Gelderse Poort
- Graafschap
- Nieuwe Hollandse Waterlinie
- Rivierengebied
- Veluwe
- Winterswijk

Het plangebied is gelegen binnen de contour ‘Veluwe’. Het Nationaal Landschap Veluwe beslaat vrijwel het gehele gebied tussen de Randmeerkust, de IJssel en de Nederrijn. Het omvat de waardevolle landschappen 21, 22, 23, 24, 25, 26 en 27. Deze waardevolle landschappen vertegenwoordigen samen het geheel van Veluwe en de omringende flanken van de Veluwe.

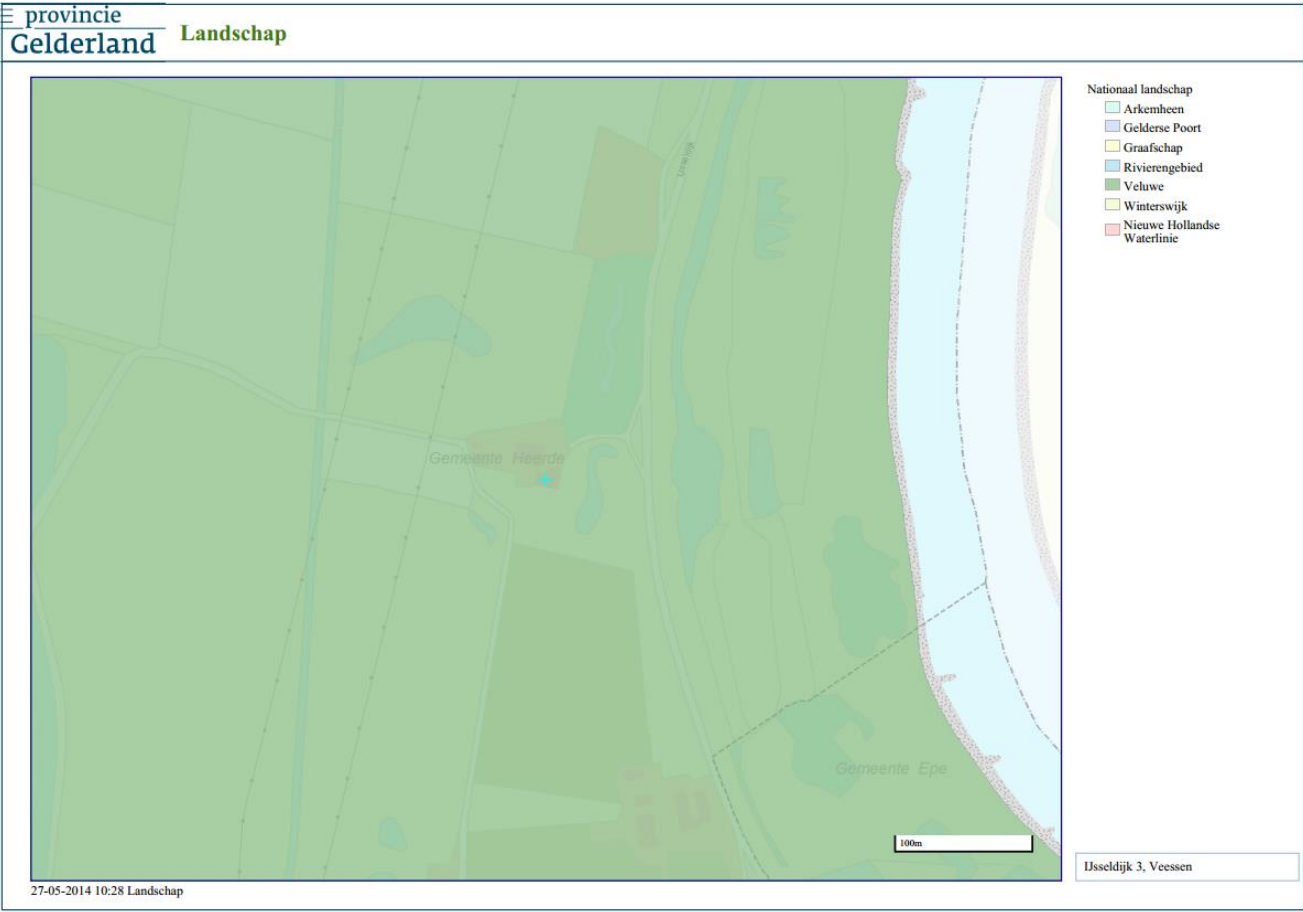
Het gaat om de volgende gebieden:

1. de ecologische poorten. Rondom de Veluwe zullen 7 Ecologische poorten in de vorm van Robuuste verbindingen uitgevoerd worden. Deze poorten hebben invloed op het bestaande landschap en zullen leiden tot een aanvulling op- en versterking van de bestaande kernkwaliteiten. Hier wordt invulling gegeven aan landschapsontwikkeling met een Nationale kwaliteit.
2. De (landbouw-)enclaves: In de landbouwenclaves op de Veluwe hebben wij het voornemen om de bestaande landschapskwaliteit te vergroten en daarmee de kernkwaliteiten te verbeteren. Deze gebieden (o.a. Agrarische Enclave Uddel-Elspeet, Renkum, zone ter weerszijde van het Apeldoorns Kanaal) nemen wij daarom ook op in het Nationaal landschap.

Landschap 21 de Noordelijke IJsselvallei moet voldoen aan de volgende kenmerken:

- Gave gradiënt en ensemble van kom – oeverwal – uiterwaard
- Karakteristiek grootschalig open komgebied met weidebouw doorsneden door lange zuid-noord lopende weteringen
- Fijnmazige rechthoekige verkaveling haaks op de weteringen, boerderijen in linten langs de weteringen, weinig bebouwing
- Karakteristieke kleinschalige oeverwal met afwisseling van buurtschappen en verspreide bebouwing, grasland en bouwland, onregelmatige blokverkaveling en houtsingels tussen de landwegen
- Rond Nijbroek markante veertiende-eeuws verkavelings- en slotenpatroon (slagenverkaveling)
- Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap
- Rust, ruimte, donkerte

Het plan doet geen afbreuk aan het nationaal landschap omdat de inpassing van het bouwplan rekening houdt met de specifieke kenmerken voor dit gebied.

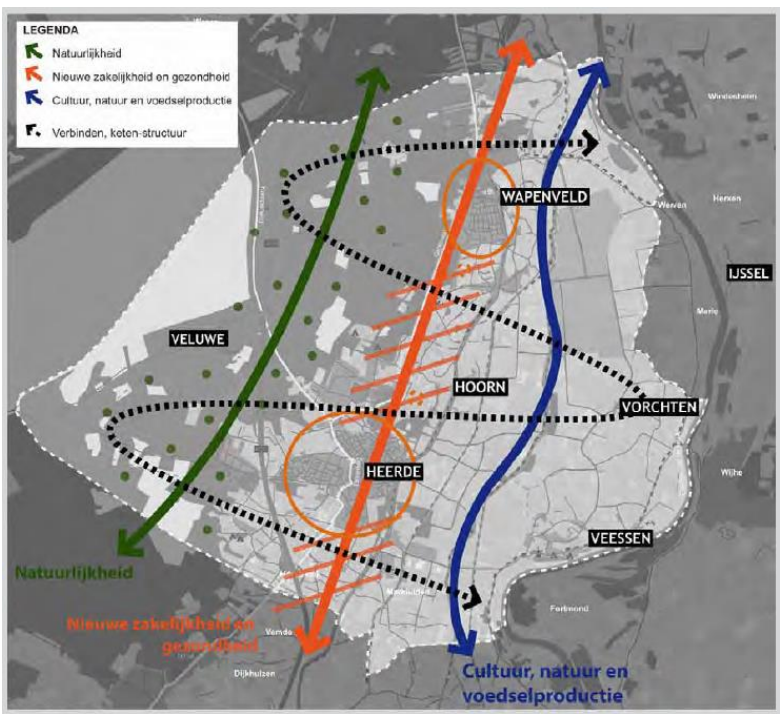


3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie 2025

Op 13 juli 2009 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie 2025 vastgesteld. In de hoofdlijn van de Toekomstvisie blijft het karakter van Heerde voor een groot deel bepaald door de landelijke en natuurlijke waarden. Samen met het woonklimaat, ruimtelijke rust en variëteit en een goede ontsluiting ontstaat een goed vestigingsklimaat voor wonen, werken en recreatie. De inrichting en architectuur in relatie tot het landschap bepalen de 'leesbaarheid' van Heerde. Bebouwing hoeft niet altijd en overal te worden uitgesloten. Het gaat vooral om hoe en waar gebouwd wordt en of dat zó kan plaatsvinden dat de kwaliteit intact blijft of wordt versterkt.

Voor de gehele gemeente Heerde worden een achttal thema's leidraad voor de toekomst. Dit zijn: (1) wonen, (2) economie, (3) individuele verantwoordelijkheid, (4) landschap, natuur en ecologie, (5) hoogwatergeul, (6) water, (7) cultuurhistorie en (8) duurzaamheid. In de Toekomstvisie 2025 wordt de gemeente verdeeld in een drietal zones. Het plangebied ligt in de zone 3, "Cultuur, natuur en voedselproductie". Zone 3 is de zone van het waterprofiel van de gemeente Heerde. In deze zone liggen de drie verschillende waterstructuren Apeldoorns Kanaal, Wetering en IJssel, elk met eigen kenmerken kwaliteiten en mogelijkheden.



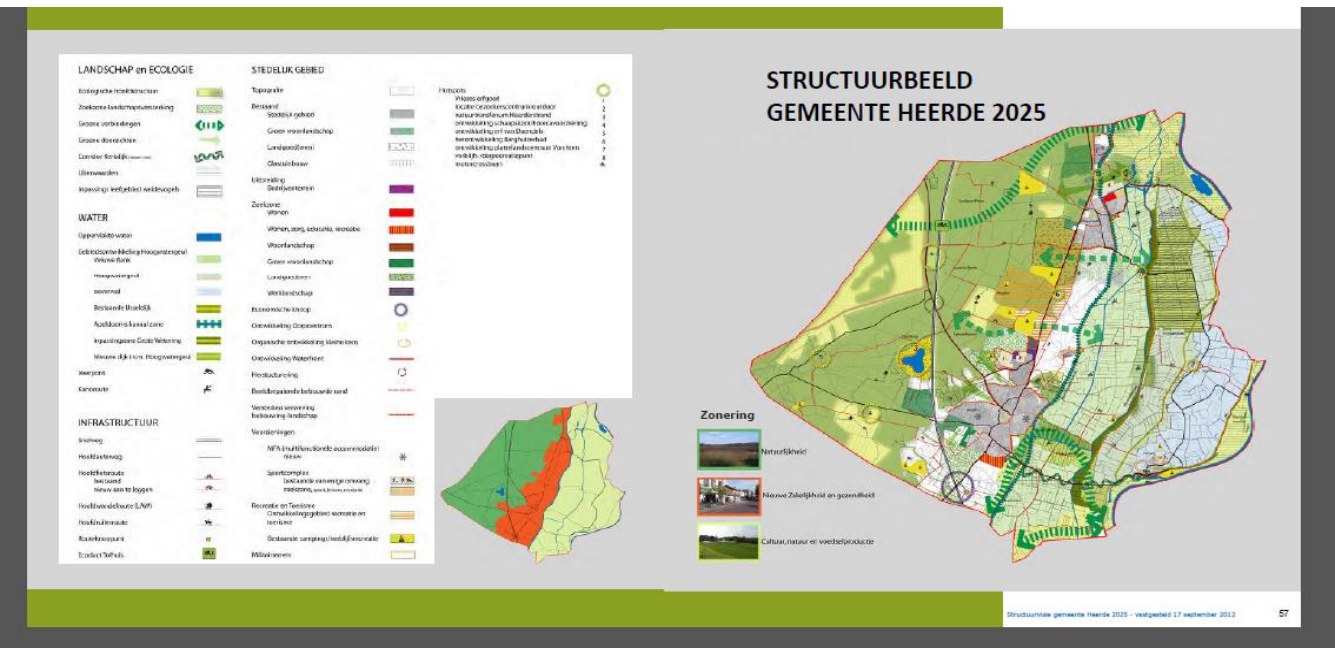
Figuur – Zonekaart Toekomstvisie 2025 gemeente Heerde

Het plangebied behoort tot de waterstructuren Wetering en IJssel. Kernbegrippen voor deze gebieden zijn waterbeleving, natuurobservatie, schilderen, struinen en rust. Hier is ook volwaardig plaats voor de landbouw, waar op een toegankelijke, hoogwaardige en diervriendelijke wijze gezond voedsel wordt geproduceerd.

Natuurboerderij Bakhuis wordt geïntegreerd in het landschap. Daarnaast voorziet natuurboerderij Bakhuis in een lokale voedselproductie, gecombineerd met toeristische en educatieve functies. Voedsel zal op een toegankelijke, hoogwaardige en diervriendelijke wijze worden geproduceerd. Het onderhavige project voldoet hiermee aan de Toekomstvisie 2025.

3.3.2 Structuurvisie Heerde 2025

Op 17 september 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Heerde 2025 vastgesteld. Het plangebied is gelegen in zone 3: Cultuur, natuur en voedselproductie. Dragende krachten voor dit gebied zijn: voedselproductie, behoud van cultuurlandschap en recreatie. Het bouwplan geeft invulling aan de uitgangspunten van de visie door als uitgangspunt voor het ontwerpproces oog voor cultuurhistorie en het bestaande landschap. De inrichting van het perceel biedt ruimte aan de aanleg van een fietsverbinding. Deze fietsverbinding ligt in lijn met de aanduiding voor een recreatieverbinding. Naast een verantwoorde voedselproductie zijn recreatie en toerisme belangrijke economische dragers. De aanleg van een recreatieverbinding kan bijdragen aan de versterking van recreatie en toerisme in de omgeving.



Figuur – Kaart Structuurvisie Heerde 2025

De realisatie van een natuurboerderij op de locatie IJsseldijk 3 sluit goed aan op de in de structuurvisie verwoorde ambities voor deze zone.

3.3.3 Beleidsuitgangspunten Welstand

IJsseldijk en uiterwaarden

Het merendeel van de bebouwing in dit gebied bevindt zich bij de dijken. Aan de voet van de IJsseldijk en de Werverdijk staan bebouwingclusters, vaak opgenomen in een relatief dichte en hoge beplanting. De bebouwde clusters, goed zichtbaar vanaf de dijkweg, bestaan uit historische en/of moderne agrarische bedrijven en individuele woningen. Het bebouwingsbeeld is heel breed en bestaat uit vele bouwperiodes en bouwstijlen: eenvoudige en kleine hallehuizen, naoorlogse sobere en strakke woningen, moderne nabootsing van het hallehuistype en bouwwerken met een landhuisachtige uitstraling. De panden zijn overwegend opgetrokken in donkerrode bakstenen met een donkere gemetselde plint lichtgrijze trasraam maar sommige hebben een okergele gevelsteen of zijn wit gepleisterd. De gebouwen zijn over het algemeen bedekt met donkere dakpannen of riet. Het houtwerk is voor het merendeel gebroken wit en donkergroen. Bij de lange schuren en stallen van de agrarische bedrijven – meestal achter het hoofdgebouw - komen donkere golfplaten voor. De erven zijn op een informele tot heel formele manier begrensd, meestal met beplanting (hagen, struiken). Het beleid richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Karakteristiek voor het beeld van de IJsseldijk en de uiterwaarden is de openheid van de uiterwaarden, de bijzonderheden in het reliëf, de eenvoudige bebouwing, en de geclusterde dijkbebouwing. Daarom is voor de welstandsbeoordeling gekozen voor welstandsniveau 2.

Beoordelingscriteria

ALGEMEEN

- In de situering, de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing is het oorspronkelijke ruimtelijk karakter, met als uitgangspunt kleinschaligheid, diversiteit en de historische ontwikkeling, afleesbaar.

SITUERING

- Nieuwbouw sluit aan bij de opzet van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- Bedrijfsbebouwing en bijgebouwen staan op het achtererf.
- Het overwegend half open bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden.

Ontwerpuitgangspunten

Natuurboerderij Bakhuis is ontworpen als een op zichzelf staande cluster van gebouwen aan de voet van de IJsseldijk. Het oorspronkelijke, samenhangende beeld van erf en bebouwing werd het vertrekpunt voor de architectuur van boerderij Bakhuis. Het erf en de bebouwing zijn als een eenheid ontworpen:

1. realisering folly op plaats bungalow, die verwijst naar de gesloopte villa Bakhuis
2. restauratie koetshuis – te gebruiken als hooischuur
3. herbouw houtopslagschuur – te benutten als informatieplek
4. bouw nieuwe veestal op het achterterrein.



Kleur en materiaal

De gebruikte materialen en kleuren zijn op elkaar afgestemd, waardoor er weer een samenhangend beeld ontstaat

Nieuwbouw:

Draagconstructie	hout/staal	antraciet
daken	pannenpanelen	antraciet
wanden	hout (gepotdekseld)	antraciet
bestaande koetshuis	restauratie/vernieuwing	zoals bestaand
opslagschuur	herbouw	hout (hergebruik sloophout koetshuis)
tuin	herstel slinger tuin	
folly	cortenstaal	cortenstaal

Advies welstandscommissie

Het project is inmiddels door de welstand beoordeeld. Het ontwerp voldoet aan redelijke eisen zoals die gesteld zijn in de gemeentelijke welstandsvisie. De opmerkingen die door de commissie zijn gemaakt zijn in de uitwerking van de plannen verwerkt:

1. uitgaan van restauratie/verbouw/nieuwbouw van het koetshuis
2. kleurstelling draagstructuur veestal.

Het ontwerp is inmiddels in een vervolgoverleg met lof goedgekeurd.

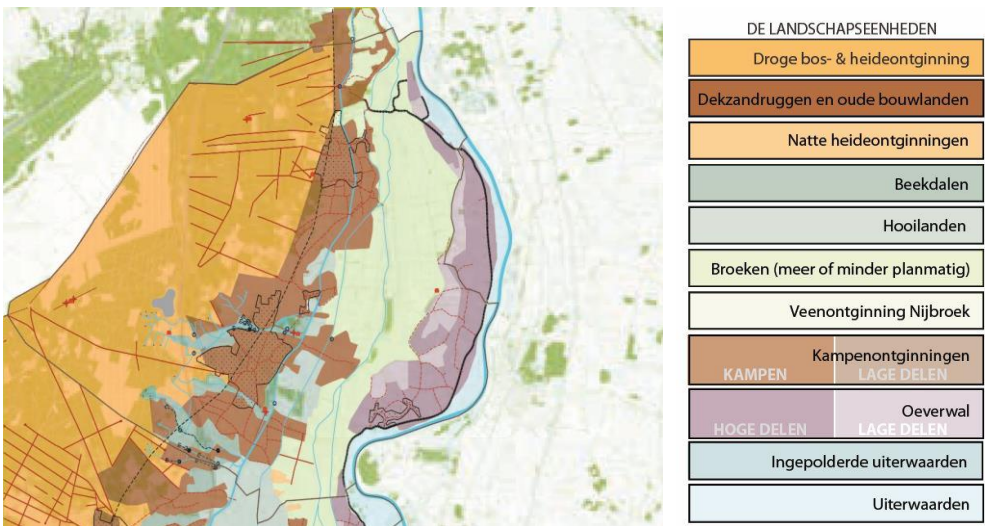
Beleidskader

3.3.4 Landschapontwikkelingsplan (2009)

Het landschapontwikkelingsplan (LOP) en bijbehorend uitvoeringsprogramma is samen met de gemeenten Epe en Voorst opgesteld. Het doel van de gemeente met het LOP is:

- de autonome ontwikkeling van het landschap sturen op behoud en op ontwikkeling van landschappelijke samenhang. Daarnaast wordt ontstening van het buitengebied gestimuleerd en karakteristieke kenmerken van het landschap ontwikkeld.
- bij alle veranderingsprojecten het landschapsbelang in te brengen in de planprocessen.

Op de landschapsvormkaart en de kaart waardevolle open gebieden zijn de kernkwaliteiten van het landschap inzichtelijk gemaakt en gewaardeerd. Naast generieke beleidsuitspraken zijn per landschapseenheid en waardevol landschapselement uitgangspunten beschreven om het landschap te behouden en/of te versterken. Hierbij wordt rekening gehouden met bestaande plannen.



Figuur - Uitsnede kaart Landschapontwikkelingsplan - Van Veluwe tot IJssel

Het LOP vormt het toetsingskader voor de landschappelijke inpassing. Dit betekent dat de begrenzing van de opgenomen aanduidingen en het aantal aanduidingen wordt afgestemd op de benoemde landschapseenheden, de waardevolle open gebieden en waardevolle landschapselementen. Daarnaast wordt het stelsel voor de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, opgesteld conform de beleidsuitgangspunten voor de landschapseenheden, waardevolle open gebieden en waardevolle landschapselementen. Daarbij is het wel de bedoeling dat regulier agrarisch beheer kan worden voortgezet.

Uit de kaart behorend bij het LOP blijkt, dat het projectgebied binnen de landschapseenheid ‘Oeverwal’ (hoge delen) valt en ‘Broeken’ (zoals opgenomen als aanduiding in het bestemmingsplan).

Oeverwal

Vanaf Twello ligt richting het noorden tot en met het gebied rond Wapenveld een aaneengesloten oeverwal langs de IJssel. De rivier is hier redelijk stabiel geweest. Dit in tegenstelling tot een meer versnipperde en onduidelijke oeverwal ten zuiden van Twello. Om overstromingen tegen te gaan werden aan de rivierzijde dijken op de oeverwal aangelegd. Bijzonder is de aanwezigheid van allerlei bijzondere landschapselementen, zoals kolken, gemalen en landgoederen. Een bijzonder kenmerk zijn de IJsselhoeven op de oeverwal.

Broeken

De broeken zijn als geheel te herkennen aan de kenmerkende verkaveling, die meestal fijnmazig is: de kavels of slagen zijn zeer lang en er zijn veel sloten nodig om het gebied bruikbaar te maken. Een deel van deze gebieden kende behalve sloten ook veel hagen. Omdat in de zomer de sloten droog vielen, moest een aanvullende veekering aangelegd worden. Veel van de hagen zijn inmiddels uit het landschap verdwenen. Kenmerkend zijn de haaks op elkaar staande hoofdrichtingen van ontginningsbases zoals wegen en kavels. De verkaveling en de wegen (vaak op dijkjes) vormen een rechtlijnig patroon. De wegen zijn de ingangen van de blokken en sluiten altijd aan op oude wegen op de hogere gebiedsdelen. Het grondgebruik bestaat vooral uit grasland. Deze gebieden worden veel gebruikt door melkveehouderijen.

Met de landschappelijke inpassing van het bouwplan, het erf en het herstel van de slingertuin, voldoet het plan aan het landschapontwikkelingsplan.

Hoofdstuk 4 - maatschappelijke meerwaarde

Maatschappelijke meerwaarde

De maatschappelijke meerwaarde van het uitvoeren van het project - Natuurboerderij Bakhuis - omvat een aantal belangrijke aspecten, te weten, continuïteit, gebiedsonderhoud, economische ontwikkeling en toegankelijkheid.

4.1 Ecologische meerwaarde

Het plan voorziet in de mogelijkheid de nieuwe en bestaande (natuur)gebieden op een duurzame wijze te beheren. Waarbij deels, agrarisch natuurbeheer een vanzelfsprekendheid is. Uitgangspunt is hier, dat er op basis van economie een onderhoudstaak van deze gebieden door een private partij wordt uitgevoerd, waarbij de kaders waarbinnen dit onderhoud zich bevindt zijn vastgesteld door het bevoegd gezag.

4.2 Economische meerwaarde

De economische ontwikkeling in het gebied zal door de uitvoering van het project - Natuurboerderij Bakhuis - worden vergroot. Met name door de uitbreiding van de agrarische activiteiten, dit zal zonder meer effect hebben op een toename van toelevering- en dienstverlenende bedrijven en de lokale afzet van vlees.

Maar ook de beheerstaak zal een toename van werkgelegenheid in het gebied betekenen. Daarnaast wordt met de realisatie, het gebied voor de recreant aantrekkelijker, wat zonder meer zijn effect zal hebben op de omringende horeca en verblijfsrecreatie bedrijven.

Het plan zorgt voor continuïteit, omdat het stoelt op economische principes, met name de economische ontwikkeling van het agrarische bedrijf in combinatie met het gebiedsonderhoud draagt hierin bij. Stichting De Nijenstein gaat middels erfpacht een langjarige verbinding aan met haar partner, de Mts. Hassink, wat het mogelijk maakt een dergelijke investering te doen.

Wat de Stichting De Nijenstein betreft, is deze met de realisatie van dit plan verzekerd van een duurzaam beheer van haar, en haar omringende gronden. Hetgeen in haar doelstellingen is vastgelegd. Deze continuïteit manifesteert zich in de toekomst tot de gewenste gebiedsontwikkeling, zoals die in de provinciale en gemeentelijke plannen is vastgelegd.

4.3 Recreatieve meerwaarde

De belevingswaarde, die de locatie, het aangrenzende bos en het in 2005 aangelegde retentiegebied nu al heeft, zal veel groter worden door dat het gebied (deels) openbaar wordt. De mogelijkheid het aangrenzende en achterliggende natuurgebied te verkennen door de realisatie van het fietspad richting Achterseweg zal ongetwijfeld zijn aantrekkingskracht uitoefenen. Volop mogelijkheden om te kunnen wandelen in het eerder aangelegde bos en retentiegebied met mogelijk een verbinding in de richting van de nieuw ontstane uiterwaard in het inlaatgebied. En niet op de laatste plaats, de mogelijkheid het park, de folly en de boerderij te kunnen ontdekken. Een modern bedrijf, met respect voor duurzaamheid en

historie ontworpen en gebouwd. Waar bezoekers vanuit een skybox in de vleesstieren in de stal kunnen zien, weet wat je eet!

Er is een ontvangstlocatie in het koetshuis, zodat het mogelijk is rondleidingen te verzorgen op het bedrijf en/of het omringende gebied. Er ontstaat een enclave aan de dijk, die een eenheid vormt met de verderop gelegen Nijenstein. Niet alleen een eenheid door herkenbare architectonische kenmerken, maar ook door de mogelijkheden die er zullen ontstaan om de gasten van De Nijenstein kennis te laten maken met dit unieke bedrijf of wellicht andere vormen van samenwerking.

4.4 Ruimtelijke meerwaarde

In het volgende hoofdstuk zal de ruimtelijke uitvoerbaarheid van onderhavig plan toegelicht worden. De ruimtelijke meerwaarde van het plan gaat echter verder dan het toetsen van de uitvoerbaarheid.

Aangegeven dient te worden welke aspecten daadwerkelijk een meerwaarde betekenen op ruimtelijk gebied.

In onderhavige situatie is sprake van duurzaam natuurbeheer door het rundvee. Er ontstaat een optimale combinatie tussen veehouderij en natuurbeheer. De aanleg van een fietspad betekent daarnaast een verbetering van de fysieke ontsluitingsmogelijkheden van het aanliggende natuurgebied. Ook hierin speelt de ontwikkeling van onderhavig plan een bepalende rol. Daarnaast wordt, zoals reeds in eerdere hoofdstukken vermeld is, een forse ruimtelijke meerwaarde verkregen door het opwaarderen van het perceel in de vorm van realisatie van architectonisch hoogwaardige bebouwing, die stedenbouwkundig en landschappelijk in harmonie met het omliggende landschap ingepast wordt.

Maatschappelijke meerwaarde

4.5 Duurzame meerwaarde

In de veehouderijsector zijn inmiddels enkele regelingen in werking getreden die (fiscale)voordelen bieden aan agrariërs, ter stimulering van het realiseren van een duurzame en/of diervriendelijke stal. Deze systemen staan bekend als ‘maatlat’. In onderhavige plan is sprake van een potstal, wat per definitie een zeer diervriendelijk stalsysteem is. Het rundvee kan zich immers vrijelijk door de stal bewegen op een ondergrond van stro. Maar initiatiefnemer is voornemens om de stal ook op milieugebied een duurzaam karakter te geven. Het uitgangspunt is een stal te realiseren die voldoet aan de certificeringseisen van SMK (Stichting Milieukeur)

Uitgangspunten emissiebeperkende maatregelen

Beoordelingsrichtlijnen voor controle van criteria voor vleesveestallen

Om in aanmerking te komen voor het MDV-certificaat, (Maatlat Duurzame Veehouderij) dient een bedrijf punten te behalen op de ammoniakmaatlat, op de dierenwelzijn maatlat, op de diergezondheidsmaatlat, de energiemaatlat, de maatlat fijn stof en de maatlat bedrijf & omgeving. Voor alle maatlaten is een minimum aantal punten vastgesteld en voor de overige punten (de zogenaamde vrije ruimte) kan de ondernemer zelf kiezen op welke maatlat(ten) ze behaald worden. Het ambitieniveau wordt jaarlijks door het C.v.D. (College van Deskundigen Agro/food) vastgesteld.

Ammoniakmaatlat: vleesveestallen

De maximale emissie uit het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij levert 0 punten op en een emissie van 0,0 kg per dierplaats levert 100 punten op. De verhouding tussen de emissie en het aantal punten is lineair. Voor stallen die niet op deze lijst staan en die wel op bijlage 1 van de Rav. (Regeling Ammoniak en Veehouderij) zijn opgenomen kan het behaalde aantal punten worden berekend. De verhouding tussen de emissie en het aantal punten is lineair. De formule hiervoor is:

Aantal punten = 100 – (100/Emax)*E-stal waarbij E-max de maximale emissie volgens Besluit Huisvesting is en E-stal de emissiewaarde van de stal in de Rav.

Het aantal punten op de ammoniakmaatlat wordt naar dichtstbijzijnde gehele getal afgerond. Voor vleesveestallen zijn nu in bijlage 1 van de Rav. nog geen emissiearme systemen beschikbaar. Daarom is tijdelijk een aantal perspectiefvolle emissiebeperkende maatregelen opgenomen in de ammoniakmaatlat. Dit zijn systemen die toepasbaar zijn in de vleesveehouderij, maar waarvan het daadwerkelijke effect op de ammoniakemissie nog niet formeel is vastgesteld. Ze zijn daarom in het kader van de milieuvergunning niet erkend en daarom ook niet als zodanig opgenomen in de lijst met emissiearme systemen in bijlage 1 van de Rav. Hiervoor zijn officiële metingen nodig. De perspectiefvolle maatregelen kunnen derhalve worden ingezet in combinatie met de algemene categoriebeschrijving uit de Rav. De perspectiefvolle emissiebeperkende systemen zijn vermeld in tabel 1. De daaraan gekoppelde puntenwaardering is vooralsnog conservatief vastgesteld.

Er dienen **minimaal 10 punten** behaald te worden op de ammoniakmaatlat. Er zijn voor vleesveestallen (nog) geen normen opgenomen in Besluit Huisvesting en de traditionele stal (categorie „overige huisvestingssystemen“ op de Rav.) is het uitgangspunt voor puntenwaardering op de ammoniakmaatlat. De E-max is daarmee gesteld op de waarde van de „overige huisvestingssystemen“.

De controle na oplevering van de stal van de ammoniakmaatlat geschiedt administratief op basis van de vergunningen. Visueel wordt gekeken of het type stal op de vergunning overeenkomt met de werkelijke situatie. Bijvoorbeeld of de luchtwassers aanwezig zijn, of dat er mestbanden aanwezig zijn. Waar van toepassing voor de puntenberekening, dient gecontroleerd te worden middels meting, specificatie en/of meetrapporten of (de onderdelen van) installaties aan de vereiste capaciteit voldoen.

Toetsing aan Maatlat ammoniak

Onderstaand worden de toegepaste maatregelen in het kader van de Maatlat beschreven. Er zijn vele maatregelen mogelijk welke voor het toekennen van punten in aanmerking komen. Er dienen minimaal 10 punten behaald te worden.

1. Dakisolatie	<i>5 punten</i>
Toets administratief of aan randvoorwaarden criterium is voldaan.	
5. Frequent instrooien potstal 20 punten (automatisch >=2x per dag)	<i>20 punten</i>
Toets administratief of aan randvoorwaarden criterium is voldaan. Er is een machine aanwezig die zorgt voor automatische stro(oisel) verstrekking bij de dieren. Het apparaat legt zelfstandig een route af door de stal die navolgbaar en controleerbaar is. Start- en werktijden worden opgeslagen in een databestand en zijn opvraagbaar over een periode van tenminste 3 maanden. Het strooisel wordt gelijkmatig verdeeld over het oppervlak van de ligruimte. Er wordt tenminste 2x per dag vergelijkbare porties stro verstrekt. Minimale hoeveelheid per dag: 5 kg per stier of overige vleesvee.	

In totaal worden maar liefst 25 punten behaald. Dit is ruim voldoende om te kunnen voldoen aan de Maatlat. Hierbij is de duurzaamheid van onderhavige bedrijfsvoering gewaarborgd.

4.6 Overige meerwaarde

De combinatie van de bovengenoemde meerwaardes leidt zonder meer tot de conclusie dat het project ook op *sociaal-maatschappelijk* gebied een meerwaarde heeft. Hierbij valt te denken aan werkgelegenheid, recreatieve mogelijkheden en toekomstbestendigheid door een duurzame bedrijfsvoering. De maatschappelijke draagkracht van het project is derhalve hoog.

Maatschappelijke meerwaarde

Hoofdstuk 5 - ruimtelijke uitvoerbaarheid

5. Ruimtelijke uitvoerbaarheid

5.1 Water

5.1.1 Beleid

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkómen van afvoeren van regenwater, door het hanteren van de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren', staat hierbij centraal. Het 'Nationaal Waterplan' is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding en een rijksplan voor het waterbeleid in Nederland.

5.1.2 Watertoets

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, juni 2008) hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat in een vroegtijdig stadium overleg gepleegd wordt met de waterbeheerders.

5.1.3 Waterschap Vallei en Veluwe

In onderhavige situatie heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met het waterschap Vallei en Veluwe. De volgende ingrepen zijn met het waterschap besproken.

1. Verleggen poel en afwateringsslootje;
2. Bron t.b.v. bluswatervoorziening; (Positie in overleg met de brandweer)
3. Bron t.b.v. vee drinkwatervoorziening;
4. Bronbemaling t.b.v. bouwwerkzaamheden;
5. Aanleg afrit t.b.v. agrarisch bedrijf.

Voor deze ingrepen is in overleg met het Waterschap een vereiste melding/vergunning aangevraagd. Naar verwachting zal deze verleend worden. Daarmee is voldoende uitvoering gegeven aan de watertoets.

5.2 Bodem

Bij een bestemmingsplanprocedure dient te worden aangetoond dat de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik. Naar aanleiding van de betreffende bestemmingsplanprocedure voor nieuwbouw van een stal en folly is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Van der Poel Milieu Advies B.V. te Markelo. De locatie IJsseldijk 3 te Veessen is op 1 mei 2014 en op 9 mei 2014 onderzocht.

Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, waarmee bekeken kan worden in hoeverre de bodemkwaliteit een belemmering kan vormen voor het beoogde gebruik en of de voorgenomen ontwikkeling. Het onderzoek is onderverdeeld in een vooronderzoek en een veldonderzoek.

De onderzoekslocatie heeft een totale oppervlakte van circa 3.000 m². Ten zuiden en westen bevindt zich de boomgaard met weiland. Ten oosten van de onderzoekslocatie ligt de IJsseldijk en de IJssel en ten noorden ligt bos. Op de onderzoekslocatie zijn twee ondergrondse tanks aanwezig.

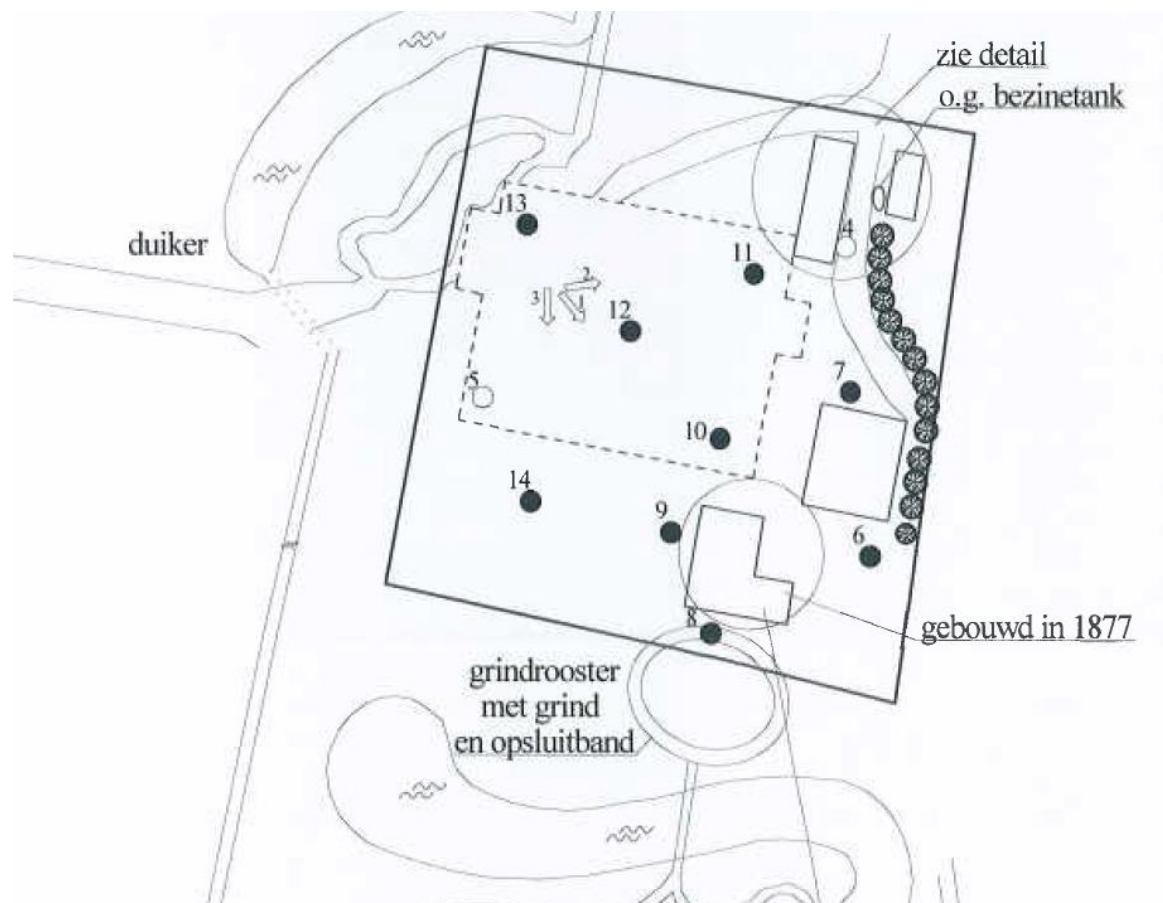
Een 6.000 liter HBO tank is gesitueerd ter plaatse van het puinpad en een 2.000 liter benzine tank ligt naast de houtschuur. De tanks zijn in juni 1993 door Laura Recyclean gespoeld en volgeblazen met zand. Voor zover bekend zijn verder op de locatie geen stoffen opgeslagen (geweest) en/of activiteiten ontplooid die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

De onderzoeksopzet is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN-5740. Hierbij is de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd. Ter plaatse van de ondergrondse tanks is de onderzoeksstrategie voor het vaststellen van de bodemkwaliteit bij één of meerdere ondergrondse tanks gehanteerd (VEP-OO).

Uit de veld- en laboratoriumwerkzaamheden is het volgende naar voren gekomen:

- De bodem van de onderzochte locatie is tot 4,3 m-mv afwisselend opgebouwd uit matig fijn, zwak siltig, zwak roesthoudend zwak grindig zand en matig tot sterk zandig, zwak roesthoudende klei. De bovengrond van de verschillende boringen zijn zwak humeus. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 2,8 m-mv (peilbuis 1) en 1,2 m-mv (peilbuis 16).
- Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn ter plaatse van de voormalige benzinetank en benzinegeur en een verhoogde olie-waterreactie waargenomen. Verder zijn, behoudens bijmengingen van sporen kolengruis, puin en baksteengeen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.
- In de ondergrond van monsterpunt 16 (1,5-2,0 m-mv) is een minerale olie gehalte gemeten dat de desbetreffende interventiewaarde grens overschrijdt. In de ondergrond van monsterpunt 17 (1,5-2,0 m-mv) overschrijdt het minerale oliegehalte de desbetreffende achtergrondwaarde, waarbij de index boven de 0,5 ligt (tussenwaarde overschrijding). In de ondergrond van de monsterpunten 4 en 5 (1,0-2,0 m-mv) overschrijden het kobalt en nikkel gehalte de desbetreffende achtergrondwaarde. Verder blijkt dat in de bovengrond (0-0,5 m-mv) een nikkel-, PCB-, kobalt-, zink en lood gehaltegrond minerale olie niet is gemeten in een gehalte dat de desbetreffende achtergrondwaarde en/of rapportagegrens overschrijdt.
- Uit de analyseresultaten blijkt tevens dat in het grondwater ter plaatse van de benzinetank een olie en aromaatgehalte is gemeten dat de interventiewaarde overschrijdt. In het grondwater van het overige terrein overschrijdt het bariumgehalte de streefwaarde. Verder zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een concentratie boven de streefwaarde en/of de rapportagegrens. De gemeten waarden voor pH en de EGV kunnen als normaal worden beschouwd.

Ruimtelijke uitvoerbaarheid



Ter plaatse van de voormalige benzinetank is grond en grondwater verontreinigd met olie en aromaten. De interventiewaarde wordt overschreden. Geadviseerd wordt een aanvullend onderzoek uit te voeren teneinde een indruk te verkrijgen in de aard en omvang van de aangetoonde verontreiniging. De Nijenstein zal een aanvullend onderzoek laten uitvoeren en de verontreiniging ter plaatse van de voormalige benzinetank saneren. Tevens zullen de benzinetank en de HBO tank worden verwijderd. Hiermee zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van onderhavig project. Het bodemonderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

5.3.1 Inleiding

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Dit wordt 'milieuzonering' genoemd en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden bekeken of de voorgestane ontwikkeling invloed heeft op het woon- en leefklimaat van geurgevoelige objecten in de nabijheid. Andersom geldt, dat nieuwe geurgevoelige bebouwing omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfs- en ontwikkelingsmogelijkheden mag beperken. De functiewijziging van wonen naar agrarische bestemming heeft een positief effect op de mogelijke hinder van omliggende bedrijven op het perceel. De agrarische bestemming is geen hindergevoelige functie, er wordt geen (bedrijfs)woning toegevoegd en de omliggende bedrijven liggen op een dergelijke grote afstand dat mogelijke hinder wordt uitgesloten.

5.3.2 Hinder vanuit de inrichting

Op 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit gewijzigd. Per die datum zijn agrarische activiteiten opgenomen in het Besluit. De daarbij behorende (geur)wetgeving (Wet geurhinder en veehouderijen, of 'Wgv' en Besluit landbouw milieubeheer)) is daardoor geïmplementeerd in het Besluit.

De eisen uit de Wgv zijn opgenomen in de artikelen 3.115 tot en met 3.121. Artikel 3.121 bevat een verwijzing naar de Regeling geurhinder en veehouderij voor de berekening van de geuremissie en het meten van afstanden. Voor dieren met een geuremissiefactor zijn de normen opgenomen in artikel 3.115 en de minimumafstanden in artikel 3.116. De minimumafstanden bij dieren zonder een geuremissiefactor staan in artikel 3.117. Als een gemeentelijke geurverordening is vastgesteld, gelden de eisen uit artikel 3.118 in plaats van de eisen in artikel 3.115 tot en met 3.117. Tenslotte zijn in artikel 3.119 de minimumafstanden tussen de gevel van een geurgevoelig object en de gevel van een dierenverblijf opgenomen.

Onder een geurgevoelig object wordt in de Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) verstaan: *Gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

De hindercontour van (nieuwe) agrarische bedrijven of uitbreidingen mag zich niet uitstrekken tot over omliggende woningen, omdat een gunstig woon- en leefklimaat dan niet meer te waarborgen is.

Het Activiteitenbesluit bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen. Volgens artikel 3.117 geldt voor dierenverblijven bij een rundveehouderij ten opzichte van geurgevoelige objecten een afstand van minimaal 100 m binnen de bebouwde kom en 50 m buiten de bebouwde kom. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen geurgevoelige objecten bevinden. Op het bedrijf worden tevens vleesstieren gehouden. Voor deze diercategorie zijn geuremissiefactoren vastgesteld. De geurbelasting moet dan worden berekend met behulp van het V-stacksrekenmodel en mag op basis van artikel 3.115 van het activiteitenbesluit niet meer bedragen dan 14 OU/ m³. Voor dit bedrijf is een V-stacks geurberekening uitgevoerd. De resultaten van de berekening zijn in opgenomen in onderstaande berekening. Uit de resultaten van de berekening blijkt dat de geurbelasting lager is dan 14OU/m³.

Ruimtelijke uitvoerbaarheid

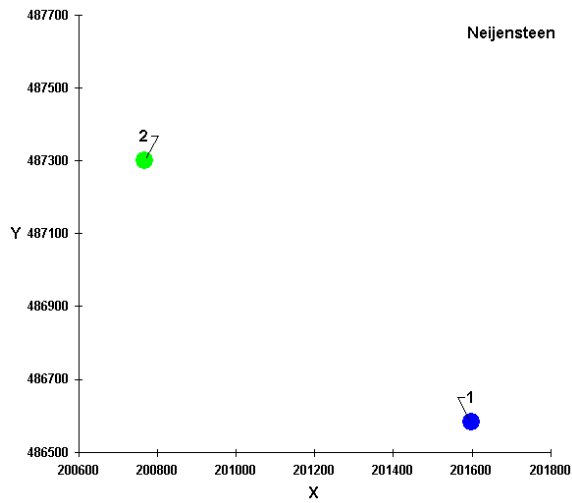
Naam van het bedrijf: Nijenstein
Berekende ruwheid: 0,10 m
Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volg nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Bedrijf	201 598	486 583	6,3	6,3	0,50	0,40	4 806

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Achterseweg 1	200 766	487 301	14,0	0,2



Het aspect ‘geur’ is derhalve geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

5.4 Geluidshinder

Op 1 juli 2012 is de gewijzigde Wet geluidshinder in werking getreden. De wetten en regels voor het bestrijden en voorkomen van geluidshinder als gevolg van wegverkeer, railverkeer en industrie zijn sinds het eind van de jaren zeventig vastgelegd in deze wet. In de Wet geluidshinder staat bijvoorbeeld wanneer de geluidbelasting moet worden gemeten. Voor wegverkeer is dit bij bijvoorbeeld de aanleg van een nieuwe weg, de bouw van nieuwe woningen en wanneer er een wijziging (zoals een verbreding) aan de weg plaatsvindt. Daarnaast is vastgelegd hoeveel decibel geluid in deze situaties zijn toegestaan. Wanneer de gemeten hoeveelheid geluid hoger is dan de norm, moeten er maatregelen worden genomen om de geluidbelasting te verlagen. Gezien de grote afstand tot omliggende gevoelige functies, zoals woningen, kan beredeneerd worden dat de uitvoering van onderhavig project geen akoestische verslechtering van degelijke gevoelige functies veroorzaakt. Derhalve kan de uitvoering van een geluidsonderzoek achterwege blijven.

5.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO2) en zwevende deeltjes als PM10 (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Ruimtelijk-economische besluiten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL). Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur Niet in betekenende mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Veehouderijen zijn niet opgenomen in de Regeling NIBM. Toch is het niet altijd noodzakelijk om met behulp van een berekening vast te stellen of er sprake is van NIBM. Dit kan ook gedaan worden met een motivering, bijvoorbeeld op basis van ervaring. Er zijn genoeg projecten die namelijk overduidelijk NIBM zijn en waar een berekening niets toevoegt aan de conclusie. Als hulpmiddel bij de motivering is een vuistregel opgesteld waarmee aangetoond kan worden dat een uitbreiding/oprichting NIBM is. Deze vuistregel is in navolgende tabel samengevat:

Afstand tot te toetsen plaats	70 m	80 m	90 m	100 m	120 m	140 m	160 m
Totale emissie in g/jr van uitbreiding/oprichting	324000	387000	473000	581000	817000	1075000	1376000
Bron: ECN. Getallen op basis van berekeningen met STACKS, versie 2008.							

Ruimtelijke uitvoerbaarheid

In de gewenste situatie worden binnen de inrichting uitsluitend rundvee gehouden. Daarvoor geldt een fijnstofemissie van

- 160 gram fijnstof per Vleesstier per jaar (135 stuks);
- 38 gram fijnstof per stuk vrouwelijk jongvee per jaar (150 stuks).

De totale fijnstofemissie van de gewenste rundveehouderij bedraagt 27.300 gram per jaar. Op basis van bovenstaande tabel kan geconstateerd worden dat de afstand tot omliggende gevoelige objecten derhalve minder dan 70 meter mag zijn. In onderhavig geval is de afstand tussen de grens van het nieuwe bouwvlak en de dichtstbijzijnde woning ruim 80 meter. Het project draagt daarmee ‘Niet in betekende mate’ bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse van omliggende woningen. Het uitvoeren van een nader fijnstofonderzoek is derhalve niet nodig.

5.6 Cultuurhistorie & archeologie

5.6.1 Cultuurhistorie

De beide landerijen waren ooit eigendom van de vooraanstaande Veessense familie Bakhuis, die veel bezittingen in die contreien had waaronder ook een steenfabriek.

Van oorsprong stond er op de locatie een zeer karakteristieke villa met bijgebouwen die volledig pasten in het streekbeeld. De gebouwen vormden samen met de omringende tuin een beeldbepalend ensemble langs de IJsseldijk.

Het koetshuis ligt op de rand van een bestaande parktuin dat deel uitmaakte van de tuin van het voormalige Huize Bakhuis op het gebied van het voormalige erve Backhuis. De monumentale villa van familie Bakhuis heeft in 1963 plaatsgemaakt voor een bungalow dat op de fundamente van de villa is gebouwd. In het landschap zijn nog duidelijk de contouren zichtbaar van de slingeruin en erf uit de tijd van de villa Huize Bakhuis, waarvan de hoogtijdagen rond 1900 zou moeten zijn geweest.

Het koetshuis bestaat eigenlijk uit twee delen, een koetsdeel met bakhuis en de schuur/bedrijfsruimte met een grote vliering. Letterlijk is een koetshuis een bijgebouw van een buitenplaats waarin koetsen en paarden werden ondergebracht, waar vaak ook personeel in woonde.

Visie

De opdrachtgevers willen de locatie weer tot een eenheid maken, waarbij de bestaande karakteristieken vertrekpunt zijn voor de planontwikkeling.

Zoals bij het ontwerp van de Nijenstein zal ook bij dit project het streven zijn de samenhang te herstellen. Het erf en de bebouwing worden als een eenheid ontworpen. De gebruikte materialen en kleuren op elkaar afgestemd en gerelateerd aan die van de Nijenstein. Het ontwerp van de nieuwe veestal laat zich daarbij leiden door de sfeeruitstraling van de nieuwbouw van de Nijenstein. Op deze wijze ontstaat er een samenhangend beeld van alle nieuwbouw op de Nijenstein, waarbij de ensembles zich van elkaar onderscheiden door de bestaande historische elementen.

- Het woonhuis: De bestaande bungalow wordt gesloopt en vervangen door een folly, die refereert naar de oude situatie en vormt met het koetshuis het nieuwe ‘historische’ ensemble. De tuin wordt hersteld tot de ‘slingertuin’, op basis van de huidige infrastructuur.
- Het koetshuis: Het koetshuis wordt gerestaureerd en geschikt gemaakt voor de opslag van hooi en stro.

- De veestal: Achter op het erf wordt een nieuwe veestal gerealiseerd. Zoals bij de Nijenstein krijgt de stal de uitstraling van een dubbele schuur. Een beeld dat zeer kenmerkend is voor de streek.
- Houtschuur: De bestaande houtschuur wordt gesloopt en herbouwd met het sloophout van het koetshuis. De nieuwe schuur kan gebruikt worden als rustplek en informatiepunt: natuurboerderij Bakhuis en landschap, flora en fauna.

5.6.2 Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

In het kader van archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Heerde een archeologische waarden- en verwachtingenkaart ontwikkeld. Hierop worden verschillende archeologische verwachtingszones aangeven, namelijk:

- hoge archeologische verwachting;
- hoge archeologische verachting met conserverend dek;
- middelmatige archeologische verwachting;
- middelmatige archeologische verachting met conserverend dek;
- lage archeologische verwachting.

Voor het projectgebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dat betekent dat bodemingrepen vanaf een oppervlakte van 100 m² en dieper dan 40 centimeter een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd en aangetoond moet worden hoe om wordt gegaan met archeologische waarden.

Onderzoek

Bureau Vergeten Landschap heeft in 2014 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, karterende fase, uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Op basis van het bureauonderzoek was vooraf af te leiden dat sprake was van een verhoogde trefkans. Deze verhoogde trefkans gold vooral voor de Nieuwe Tijd en de Middeleeuwen. Het booronderzoek heeft deze verhoogde trefkans niet onderschreven. Er is sprake van een geroerd terrein. De kans dat er intacte archeologische resten in de grond aanwezig zijn, is klein. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor een archeologische vindplaats.

Geadviseerd wordt derhalve, geen vervolgonderzoek uit te voeren.

Ruimtelijke uitvoerbaarheid

5.7 Natuurwaarden

5.7.1 Inleiding

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. De Natuurbeschermingswet biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument.

De Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten. Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.

5.7.2 Toetsing Soortenbescherming

Door adviesgroep ‘Ruimte voor Advies’ is in mei 2014 een verkenning flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Onderzoek

Uit het onderzoek blijkt, dat het project een negatief effect heeft op Tabel 2-soorten Jeneverbes en Daslook. Bij ingrepen in het kader van ruimtelijke ontwikkeling kan voor Tabel 2-soorten vrijstelling van ontheffing worden verleend indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode. Planten van deze soorten moeten dan in overleg met een deskundige elders op het terrein op een geschikte locatie geplant worden. Voor transport verder weg is wel een ontheffing vereist.

De voorgenomen ingreep heeft een negatief effect op een aantal algemene zoogdieren en amfibieën uit Tabel 1. Bij inachtneming van de algemene zorgplicht is een ontheffing bij ruimtelijke ontwikkelingen niet nodig.

In het koetshuis, de stal en struikgewas zijn een aantal vogelnesten aangetroffen van algemene broedvogels. Sloop van koetshuis, stal en schuurtje en het rooien of verplaatsen van struiken en bomen kan daarom niet plaatsvinden tijdens het broedseizoen, behalve wanneer een ecooloog vaststelt dat er geen broedgevallen meer aanwezig zijn. Het broedseizoen duurt globaal van half maart tot augustus, maar kan langer of korter duren afhankelijk van fluctuaties in klimaat en voedselaanbod. Van de Kerkuil verdwijnt een tijdelijke verblijfplaats. Tijdelijke verblijfplaatsen zijn niet jaarrond beschermd en er zijn alternatieven in de omgeving beschikbaar. Alle vleermuizen zijn zwaar beschermd (Tabel 3 Flora- en faunawet & Bijlage IV Habitatrichtlijn). Het terrein is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Het koetshuis dient mogelijk als zomerverblijf voor Gewone grootoorvleermuis.

Naar aanleiding van de ecologische quick scan worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Het is verboden om broedende vogels te verstoren. Het slopen van koetshuis, stal, schuurtje en rooien van struiken en bomen dient daarom te gebeuren buiten het broedseizoen.



Ruimtelijke uitvoerbaarheid

Meestal is dit de periode half maart - augustus. Eerdere of latere broedgevallen zijn mogelijk, afhankelijk van voedselaanbod en weersomstandigheden. In de periode oktober – februari is het risico om broedgevallen te verstoren nihil.

- Aanvullend onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van zomer- en kraamverblijfplaats van Gewone grootoorvleermuis in het koetshuis is gewenst. Dit kan in de vorm van 2 nachtelijke veldbezoeken in de periode 15 mei - 15 juli (Vleermuisprotocol 2013). De uitkomst van aanvullend onderzoek bepaalt of mitigerende maatregelen nodig zijn. Uit aanvullend onderzoek blijkt dat de Gewone grootoorvleermuis niet aanwezig is.
- Jeneverbes en Daslook moeten aantoonbaar volgens een geldige gedragscode buiten de bloeitijd verplaatst worden naar een andere geschikte plek op het terrein. Aantoonbaar werken volgens een gedragscode houdt ondermeer in dat afspraken over werkwijze worden vastgelegd in een werkprotocol dat bij alle betrokkenen bekend is. In dat geval is een ontheffing in het kader van de FF-wet niet nodig.
- Bij alle werkzaamheden dient men zich aan de algemene zorgplicht te houden.

5.7.3 Toetsing Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt op circa 4.500 meter afstand van Natura 2000-gebied ‘Veluwe’ en op circa 30 meter afstand van Natura 2000-gebied ‘Uiterwaarden IJssel’. Het projectgebied ligt gedeeltelijk in de EHS.

In de beoogde situatie is cliënt voornemens om op het perceel aan de IJsseldijk 3 te Veessen een rundveehouderij op te richten. Het oprichten van deze rundveehouderij veroorzaakt een toename van ammoniakdepositie op de nabij gelegen Natura 2000 gebieden Uiterwaarden IJssel en de Veluwe. Om deze toename van ammoniakemissie teniet te doen wordt gebruik gemaakt van externe saldering. Hiertoe wordt de ammoniakemissie overgenomen van een tweetal agrarische bedrijven die worden beëindigd. In het kader van het project ‘Ruimte voor de rivier’ worden deze bedrijven beëindigd en gesloopt. De milieuvergunningen van deze bedrijven, aan de Ziebroekseweg 5 en de Rottenbroekseweg 2, worden ingetrokken ten behoeve van dit initiatief.

In de bijlage zijn de aanvraag om Natuurbeschermingswetvergunning alsmede de verleende vergunning gevoegd.

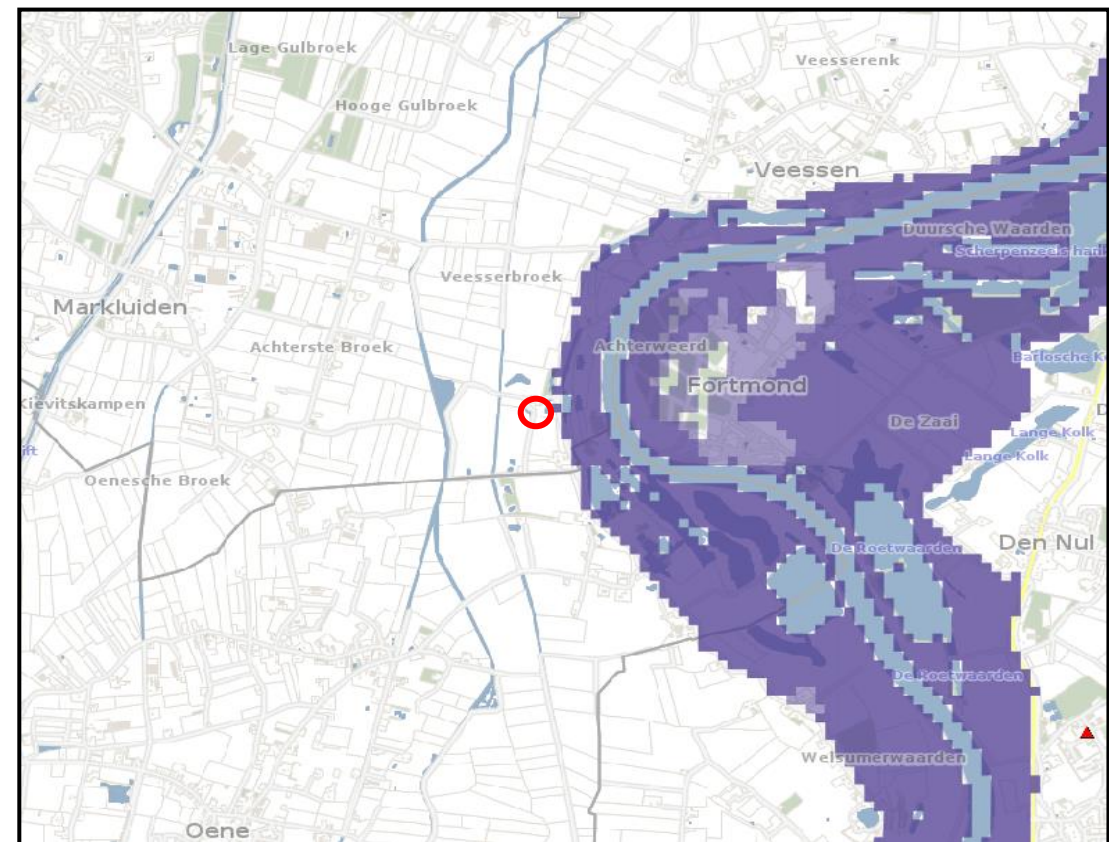
5.8 Verkeer & parkeren

De toegangs- en ontsluitingswegen hebben voldoende capaciteit om het agrarisch verkeer af te wentelen. Op het perceel zelf is tevens voldoende ruimte voor het parkeren van bijbehorende voertuigen. Op het terrein ligt een openbaar fietspad dat geoptimaliseerd wordt voor het bezoeken van het bedrijf en de nabij gelegen (natuur)gronden.

5.9 Externe veiligheid

Het projectgebied ligt nabij een hoogspanningsleiding. Zoals reeds in hoofdstuk 1 aangegeven is, stelt het vigerende bestemmingsplan specifieke regels voor het bouwen nabij hoogspanningsleidingen. Omdat in onderhavig project niet direct onder de hoogspanningsleiding gebouwd wordt, zijn deze regels in onderhavig project niet van toepassing. Wel zal er tijdens de bouw rekening worden gehouden met deze hoogspanningsleiding; dit is geborgd in de veiligheidsvoorschriften geldend voor bouwbedrijven.

Volgens de Risicoatlas ligt het projectgebied niet vlakbij specifieke bronnen die van belang zijn in het kader van externe veiligheid. Daarnaast ligt het projectgebied buiten het gebied waarvoor een groter overstromingsrisico geldt.



Figuur: uitsnede kaart Risicoatlas, met in kleur gebied met een groter overstromingsrisico.

5.10 Conclusie

Uit voorgaand hoofdstuk blijkt, dat vanuit milieuregelgeving, archeologie, flora en fauna en overige ruimtelijk relevante aspecten geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van onderhavig project.

Ruimtelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 6 - economische uitvoerbaarheid

6. Economische uitvoerbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

De realisering en kosten voor het dit plan alsmede de aanleg van het fietspad op het terrein van Stichting De Nijenstein zijn voor rekening van opdrachtgever, Stichting De Nijenstein. De gemeente en opdrachtgever sluiten hiervoor een anterieure overeenkomst waarmee deze afspraken worden vastgelegd.

6.2 Planschade

De mogelijke planschade als gevolg van dit plan zijn voor rekening van opdrachtgever, Stichting De Nijenstein. De gemeente en opdrachtgever leggen deze afspraak vast in de genoemde anterieure overeenkomst.

Bijlagen - het ontwerp

**voor de omgevingsvergunningsstukken zie de bijlagen:
veestal, folly, koetshuis en houtschuur**

Bijlage 7.1



Programma van eisen

Ontwerp natuurboerderij Bakhuis

Programma van eisen:

Een grondgebonden, gesloten bedrijf, waar het mannelijk en vrouwelijk jongvee wordt opgefokt, dat wordt geboren op de hoofdlocatie van de familie Hassink.

Door de gerichte fokkeuze, ruim acht jaar geleden ingezet, om koeien te melken van het ras fleckvieh, zien zij met de ontwikkeling op De Nijenstein van een jongvee opfokbedrijf, de economische voordelen van melkvee, vlees vee en natuurbeheer volledig tot zijn recht komen.

Met name omdat het van oudsher dubbeldoel ras (melk/vlees) het beste past bij de opbrengsten gebruiksmogelijkheden van de hier liggende gronden en zeker niet onbelangrijk, bij de boer!

Het bedrijf omvat de volgende onderdelen:

Winterstalling vrouwelijk jongvee.

Stalling manlijk jongvee. (jaarrond)

Beperkte ruwvoeropslag (in gerestaureerd koetshuis)

Kapschuur (met af te sluiten deel.) (kantoor, kantine, toilet)

Drijfmestopslag in kelders.

Eigen ontsluiting naar openbare weg.

De vee stalling zal deels op onder kelderde roosters met ligboxen plaatsvinden en deels in strohokken. De stal wordt uitgevoerd met een dubbele voergang, omdat op deze wijze voldoende controle mogelijk is en zal ruimte moeten bieden aan 300 stuks vee.

De stal is voor publiek toegankelijk, d.w.z. er is een mogelijkheid om een kijkje in de stal te nemen vanaf een bordes boven in de stal.

Direct contact met de dieren in de stal, is uit veiligheidsoverwegingen niet wenselijk, temeer omdat er niet altijd toezicht zal zijn.

In de zomer zal het vrouwelijk jongvee geweid worden op de omringende uiterwaarden en landerijen.

De ruwvoeropslag zal voornamelijk plaatsvinden op de hoofdlocatie. Doormiddel van een zelfrijdende voermengwagen zullen de dieren worden gevoerd.

De drijfmest zal waar mogelijk op de omringende gronden worden aangewend.

De vaste mest wordt opgeslagen op de kopakkers van de percelen waarop het wordt aangewend dan wel op de hoofdlocatie.

Albert Hassink:

Fleckvieh is een dubbeldoel koe net als MRIJ, geschikt voor melk en vlees op een zo natuurlijk mogelijke wijze. We hebben in Duitsland meerdere bedrijven bekeken en waren al snel overtuigd, dit ras past bij ons bedrijf! Met de visie dat er steeds meer uiterwaarden gronden vrij komen en dit ras het daar wel vol kan houden. Na dat wij in 2004 helemaal zijn over gestapt op FLV zijn wij in 2007 begonnen met een gedeelte van onze eigen stieren af te mesten. Mijn visie is om in de toekomst al onze stieren zelf te gaan afmesten of te verkopen voor de fokkerij. We willen graag een gesloten bedrijf en het liefst het vlees van lokaal gefokte en afmesten dieren.

Bijlage 7.2



bron: Gelderland bibliotheek



Ontwerpuitgangspunten

Bij het ontwerp worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. bouwen met oog voor cultuurhistorie
2. bouwen met oog voor het bestaande landschap
3. plekgebonden bouwen

De bestaande situatie

Van oorsprong stond er op de locatie een zeer karakteristieke villa met bijgebouwen die volledig pasten in het streekbeeld. De gebouwen vormden samen met de omringende tuin een beeldbepalend ensemble langs de IJsseldijk.

Het nieuwe erf en de bebouwing worden als een eenheid ontworpen: De gebruikte materialen en kleuren worden op elkaar afgestemd en gerelateerd aan die van de Nijenstein.

Het ontwerp van de nieuwe veestal laat zich daarbij leiden door de sfeeruitstraling van de nieuwbouw van de Nijenstein.

Op deze wijze ontstaat er een samenhangend beeld van alle nieuwbouw op de Nijenstein, waarbij de ensembles zich van elkaar onderscheiden door de verschillende bestaande historische elementen.

Het woonhuis: zie hoofdstuk 2

De bestaande bungalow wordt vervangen door een folly, die refereert de gesloopte villa Bakhuis

Het Koetshuis: zie hoofdstuk 2

Het koetshuis wordt gerestaureerd en geschikt gemaakt voor de opslag van hooi en stro.

Houtschuur: zie hoofdstuk 2

De bestaande houtschuur wordt gesloopt en herbouwd met het sloophout van het koetshuis. De nieuwe schuur kan gebruikt worden als rustplek en informatiepunt: natuurboerderij Bakhuis en landschap, flora en fauna

Slingertuin: zie hoofdstuk 2

De slingertuin wordt hersteld op basis van de nog bestaande infrastructuur + elementen.

De veestal: zie hoofdstuk 2

Achter op het erf wordt een nieuwe veestal gerealiseerd. Zoals bij de Nijenstein krijgt de stal de uitstraling van een dubbele schuur. Een beeld dat zeer kenmerkend is voor de streek.

Hooimijt

Op het nieuwe bouwvlak is de plaats aangegeven voor het in een latere fase te realiseren hooimijt.

Plekgebonden bouwen

Bijlage 7.3



Folly en koetshuis

Bijlage 7.4



Slingertuin en folly Bakhuis

Bijlage 7.5



Het koetshuis

Bijlage 7.6



Koetshuis - houtschuur - erf

Bijlage 7.7



Houtschuur - schuilhut - fietspad

Bijlage 7.8



De veestal

Bijlage 7.9



De veestal - zuid

Bijlage 7.10



De veestal - noord



De veestal strohokken