



GEMEENTE OLDEBROEK

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

BUITENGEBIED, LANDGOED NOORDERHOEK

Inhoudsopgave toelichting

1	Inleiding	4
2	Bestaande situatie	5
2.1	Begrenzing plangebied	5
2.2	Vigerend bestemmingsplan	6
2.3	Ontstaansgeschiedenis en bebouwing	6
2.4	Ruimtelijke structuur	8
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.4	Conclusie	14
4	Randvoorwaarden omgeving / milieu	15
4.1	Cultuurhistorie	15
4.2	Bodem	16
4.3	Ecologie	17
4.4	Externe veiligheid	18
4.5	Geluid	19
4.6	Luchtkwaliteit	21
4.7	Bedrijven en milieuzonering	22
4.8	Water	22
5	Planuitgangspunten	25
5.1	Ruimtelijke structuur	25
5.2	Functionele structuur	26
6	Beschrijving van het plan	31
6.1	Het plan	31
6.2	Toelichting op de plansystematiek	32
6.3	Handhaving	36
7	Uitvoerbaarheid van het plan	38
7.1	Economische uitvoerbaarheid	38
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
8	Inspraak, overleg en zienswijzen	39

1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening stelt dat bestemmingsplannen elke tien jaar dienen te worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan betreft de actualisatie van het bestemmingsplan Landgoed Noorderhoek uit 2004. Het plan heeft tot doel de bestaande planologisch-juridische situatie opnieuw vast te leggen. Met de actualisering wordt gekomen tot een adequate en uniforme regeling voor het plangebied. Tevens leidt het digitaliseren tot een betere interne en externe informatievoorziening.

2 Bestaande situatie

2.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen rondom een voormalige zandwinplaats 'de Kolk' aan de Middeldijk bij het verkeersknooppunt Hattemerbroek. Het plangebied wordt globaal in het noordoosten begrensd door het verkeersknooppunt Hattemerbroek dat tevens de gemeentegrens met de gemeente Hattem vormt. In het zuidwesten wordt het plangebied begrensd door de Middeldijk en in het noordwesten en het zuidoosten door het omliggende landelijke gebied dat geregeld is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'.



Ligging plangebied

2.2 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor het gehele gebied geldt het bestemmingsplan 'Landgoed Noorderhoek', vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 9 september 2003 onder nummer 2003003624 en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 9 maart 2004, onder nummer RE2003.86227.

2.3 *Ontstaansgeschiedenis en bebouwing*

Wezep werd omstreeks 1230 geschreven als Wisepe. Het gebied ten noorden van de Veluwe heuvels was destijds een groot moeras, waar slechts op enkele plekken dekzandruggen (rivierduinen) boven uitkwamen. Deze natuurlijke verhogingen werden al lang geleden bewoond en vormden zo de buurtschappen Duivendans en Voskuil.

Van oudsher komen er op de flanken van het Veluwemassief landgoederen voor. Zij zijn evenals de dorpen gelegen op de overgang van hoog naar laag. Ook ter hoogte van de kernen 't Loo, Wezep en Hattemerbroek is een zone van landgoederen te onderscheiden die ligt tussen de bosrijke Veluwezoom en het westelijk gelegen slagenlandschap, dat voornamelijk uit open weidegebied bestaat.

Dwarsverbindingen die haaks op de richting van de Veluwezoom staan vormen de verbinding tussen deze drie landschappelijke zones. Direct ten noorden van Hattemerbroek ligt de noordelijke grens van het Veluwemassief en eindigt ook de Veluwezoom. Dit is tevens de noordgrens van de daarmee samenhangende landgoederenzone.

De landgoederenzone binnen de gemeente bestaat uit drie delen. Het belangrijkste gedeelte is globaal gelegen tussen de kern 't Loo in het zuidwesten en de Zuiderzeestraatweg in het noordoosten die de drie reeds bestaande landgoederen Oldhorst, Vollenhof en IJsselvliedt omvat. Deze landgoederen zijn aangelegd binnen het stramien van het oude verkavelingspatroon dat haaks op de Veluwezoom staat. De slagenverkaveling geeft de structuur van deze zone een lineair karakter.

Ter hoogte van Wezep ten noorden van het noord-zuid lopende gedeelte van de Zuiderzeestraatweg verdraait de verkavelingsrichting. Haaks op het eerste gedeelte staat de zogenaamde landschappelijke as van de landgoederenzone, die gevormd wordt door het pinetum 't Vinkennest en de ijsbaan die in elkaars verlengde liggen. Ter hoogte van Hattemerbroek, daar waar ook de Veluwezoom ophoudt, vormt de voormalige zandwinplas de beëindiging van deze as.

Het pinetum-arboretum 't Vinkennest op de noordelijke Veluwe bij Wezep is een naaldbomentuin en ligt aan de noordoostzijde van het Landgoed IJsselvliedt (aan de Zuiderzeestraatweg, vlakbij de afrit van Rijksweg A28). Het is 1927 aangelegd door Mr. JP Graaf van Limburg Stirum, toen eigenaar van Huize IJsselvliedt. Het is een gespecialiseerd arboretum waarin uitsluitend of hoofdzakelijk coniferen zijn aangeplant.

De landgoederenzone ligt op de overgang van de hoger gelegen dekzanden van de Veluwe naar het laag gelegen veen- en kleiweidegebied. Dit weidegebied is relatief vochtig doordat het gevoed wordt door het diepe kwelwater dat afkomstig is van het Veluwemas-

sief. Typerende weidevogels als grutto, kievit en tureluur gebruiken deze graslanden als fourageer- en broedgebied.

De landgoederenzone vormt als het ware een langgerekte rafelige boszoom van het Veluwemassief. Ook in deze zone komen specifieke boom- en diersoorten voor. De beplanting van dit gebied bestaat uit elzensingels, eikenhakhout en wilgenbosjes, afgewisseld met akker- en weidevelden. Langs de boszoom komen vogelsoorten voor als uil, ooievaar en boomvalk. Deze roofvogels fourageren in het open weidegebied, maar zoeken voor nestgelegenheid en overnachting de beschutting van de boszoom op.

In 1958 werd de eerste rijbaan van Rijksweg A28 tussen Wezep en de Geldersedijk bij Hattem geopend. Het allereerste 2x2-deel van de Rijksweg A28 opende op 22 oktober 1962 tussen Harderwijk en Elspeet. Dit was het eerste snelwegtraject van de gehele Rijksweg A28 tussen Utrecht en Groningen. De rest van de route over de Veluwe is gedurende de zestiger jaren opengesteld. In 1967 was de snelweg min of meer gereed, met uitzondering van de nieuwe IJsselbrug bij Zwolle.

De zandwinplas aan de Middeldijk is ontstaan in de zestiger jaren ten tijde van de aanleg van Rijksweg A28 en het verkeersknooppunt Hattemerbroek. Na beëindiging van de winning zijn de oevers deels dichtgegroeid met wilgenstruweel en riet. Een deel van de grond wordt momenteel door de eigenaar verpacht ten behoeve van de maïsteelt. De plas wordt gebruikt door hengelaars.

De oppervlakte van de plas en de omliggende gronden bedraagt ongeveer 40 hectare, waarvan circa 20 hectare uit water bestaat. Het terrein met de plas is compact van vorm en ligt als het ware in de oksel van het verkeersknooppunt Hattemerbroek. Als gevolg van de ontgraving is de vroegere landschapsstructuur niet meer herkenbaar. Hiervoor is in de plaats gekomen een grote weidse plas, gedeeltelijk omsloten door bosjes en singels. Het zicht wordt aan de noordoostzijde begrensd door het talud van het nabijgelegen verkeersknooppunt. Rondom de plas ligt langs de omringende sloten een onderhoudspad.

De plas bestaat uit twee delen, te weten een westelijk deel dat van de Middeldijk en van de omgeving wordt afgeschermd door bosrijke beplanting en een oostelijk deel dat begrensd wordt door het talud van het verkeersknooppunt. De grens tussen beide delen wordt gemarkeerd door de knik in de oever aan de noordzijde van de plas en de landtong aan de zuidoever. Zowel de knik als de landtong vormen markante plekken, waarbij de oeverlijn grillig en vaak steil is.

Nabij de Middeldijk staat een eikenhakbosje dat het oog vanaf de Middeldijk richting landtong en plas leidt. De hoogspanningsleiding en met name de mast aan de zuidoostzijde van de plas is een van verre waarneembaar element, dat geen relatie heeft met de landschapsstructuur. De plas heeft een entree aan de Middeldijk en is momenteel afgesloten voor derden.

De voormalige zandwinplas is een waardevolle biotoop voor watervogels als reiger, eend en rietgors en voor amfibieën als salamander en kikker. Het nieuwe opgaande hout rondom de plas vormt een waardevolle aanvulling op deze biotoop omdat het een extra leefgebied oplevert voor de boszoomsoorten, voor watervogels en voor amfibieën.

2.4 Ruimtelijke structuur

In deze paragraaf is een beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur opgenomen.

2.4.1 Agrarisch

Het omliggende gebied is hoofdzakelijk ingericht voor agrarisch gebruik. Langs de Middeldijk, richting het noordwesten, zijn een aantal agrarische bedrijven gesitueerd.

2.4.2 Nutsvoorzieningen

In de zuidwesthoek van het gebied loopt een bovengrondse hoogspanningsverbinding. Aan weerszijden van het hart van deze verbinding moet een breedte van 30 meter vrij blijven van bebouwing.

2.4.3 Groen

De voormalige zandwinplas is gelegen aan de Middeldijk ter hoogte van Hattemerbroek. Vanaf de oude landgoederen ten zuiden van de plas is de locatie bereikbaar via de doorgaande weg door Wezep en Hattemerbroek.

Deze plas zelf is te beschouwen als een uitvloeisel van de aanleg van Rijksweg A28. Samen met de autosnelweg is deze over bestaande landschapspatronen heen gelegd. De vorm van de locatie is compact en als het ware weggedrukt in de oksel van het knooppunt Hattemerbroek.

Als gevolg van de ontgraving ontbreekt ter plekke de vroegere landschapsstructuur. Hiervoor in de plaats gekomen is een grote, weidse plas die gedeeltelijk omsloten is door bosjes en groensingels. Het zicht wordt aan de noordwestzijde begrensd door het talud van het nabijgelegen verkeersknooppunt. Zowel als gevolg van het zichtbare talud als het verkeerslawaaï is de autosnelweg zeer aanwezig.

Rondom de plas langs de omringende sloten liggen paden ten behoeve van het onderhoud van beplantingen en de sloten. De plas bestaat uit twee delen: het zuidwestelijk deel afgeschermd door bosrijke beplanting en het noordoostelijk deel begrensd door het talud van de autosnelweg. De grens tussen beide delen wordt aan de oevers gemarkeerd door enerzijds de knik in de oever aan de noordzijde en anderzijds de landtong aan de zuidzijde. Beide vormen markante plekken met daartussen een zichtlijn.

De oeverlijn is grillig en vaak steil. Nabij de Middeldijk staat een aantrekkelijk eikenhak-houtbosje, dat het zicht vanaf de Middeldijk leidt richting de landtong en over de plas. De voormalige zandwinplas is een waardevolle biotoop voor zowel watervogels zoals reigers, eenden en rietgors en amfibieën als salamanders en kikkers, als voor het leefgebied van boszoomsoorten.

Inmiddels realiseert Grondbank GMG in samenwerking met Waterschap Veluwe natuurontwikkeling. Bij het afronden van de eerste fase ontstond het idee voor een oeverzwaluwwand. Eind 2010 legden de partijen de wand aan. Zes maanden later is deze bewoond. De oeverzwaluwen namen eerder hun intrek in een aangelegd baggerdepot. Tijdens het zomerseizoen kon dit daarom niet gebruikt worden. Nu beschikken de oever-

zwaluwen op een nieuwe, beter geschikte locatie over broedgelegenheid. Van dat aanbod maken de vogels volop gebruik. Medio 2011 zijn er 41 nestgangen geteld.

2.4.4 Verkeer

Het gebied is bereikbaar vanaf de Zuiderzeestraatweg in Hattemerbroek via de Middeldijk tegenover de Hanesteenseweg die zowel de Duurzaamheidstraat (voorrangskruising gelijkvloers) als Rijksweg A28 (met een viaduct) kruist. Het gebied wordt aan de noordzijde- en aan de zuidzijde omsloten door de rijkswegen N50 en A28.

De Middeldijk ligt in het buitengebied waarvoor een maximum snelheid geldt van 60 km/u.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk komt het relevante beleid aan bod op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.1 *Rijksbeleid*

3.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte (vastgesteld januari 2006) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De Nota Ruimte is het vervolg op de Vijfde Nota. Een belangrijk element in de ruimtelijke visie van het Rijk vormt de nationale 'Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS)'. In de RHS zijn de gebieden en netwerken opgenomen die in belangrijke mate ruimtelijk structurerend zijn voor Nederland. Het Rijk heeft voor de RHS dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Buiten de nationale RHS stelt het Rijk zich terughoudend en selectief op. Voor deze gebieden wordt een basiskwaliteit nagestreefd.

Voor het onderhavige plangebied wordt geconcludeerd dat dit gebied buiten de nationale RHS valt. Dit houdt in dat het Rijk voor dit gebied een basiskwaliteit wil bereiken. Daarvoor zal vooral het beleid van de provincie Gelderland en de gemeente Oldebroek het richtinggevende kader moeten vormen waarbinnen de nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden.

3.1.2 Natuurschoonwet 1928

Het plangebied is door het ministerie van LNV bij besluit van 4 juli 2005 (kenmerk NSW 05/235) aangemerkt als landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928.

3.2 *Provinciaal beleid*

3.2.1 Structuurvisie Gelderland

Ter bevordering van de landschappelijke en ecologische kwaliteit, de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid voor recreanten (met name wandelaars) biedt de Structuurvisie Gelderland 2005 de mogelijkheid voor het realiseren van nieuwe landgoederen. Als definitie van een nieuw landgoed geldt:

'Een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure, met in beginsel maximaal drie wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha'.

Het plangebied ligt in het multifunctionele gebied, hier is in beginsel een nieuw landgoed toegestaan. De locatie maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

3.2.2 Ruimtelijke verordening Gelderland

De Provinciale Staten van Gelderland hebben in hun vergadering van 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld (tweede herziening 19 december 2012). Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw.

Voor de oprichting van nieuwe landgoederen geldt dat sprake is van een substantiële verbetering van in de directe omgeving aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap of de recreatieve mogelijkheden van die omgeving en in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast.

3.2.3 Kwalitatief Woonprogramma

In januari 2010 is het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Op basis van dit programma mogen er in de regio Noord-Veluwe 6.700 woningen worden toegevoegd in de genoemde periode. De in dit plan beoogde woonfunctie is al vastgelegd in het in 2004 goedgekeurde bestemmingsplan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel getoetst aan het KWP3.

In kwalitatieve zin zijn er te weinig woningen in voorbereiding, die geschikt zijn voor starters en senioren. In de programmering is een overschot aan woningen in het dure segment (koopwoningen met een prijs vanaf € 250.000,- v.o.n.). De voorgestane woningen bevinden zich weliswaar in dit segment, maar zitten in de top van de markt, waarbij sprake is van een kleine niche. Regionaal gezien is, rekening houdend met enige planuitval, het geprogrammeerde aantal woningen acceptabel.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2000-2030

De Structuurvisie (2003) voor de gemeente Oldebroek geeft een beeld van de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2030. Het plangebied ligt in de polderzone, waarin landbouw de voornaamste functie blijft. Het landgoed Noorderhoek is opgenomen als ontwikkelingslocatie.

3.3.2 Welstandnota (2004)

Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit wordt mede bepaald door het welstandsbeleid van de gemeente Oldebroek, dat is vastgelegd in de Welstandnota Gemeente Oldebroek (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2004). In de nota staan welstandscriteria die burgemeester en wethouders primair gebruiken bij de beoordeling of een bouwplan redelijkerwijs voldoet aan de eisen van welstand.

De polders Hattem (waarin de voormalige zandwinplas is gelegen), Broeklanden, Oosterbroek en Oosterwolde liggen ten noorden van de Zuiderzeestraatweg. De polders Hattem, Broeklanden en Oosterbroek zijn ontgonnen veengebieden tussen de dekzandrug Oostendorp-Oosterwolde-Zwarteweg in het noorden en de Zuiderzeestraatweg in het zuiden. Deze polders vormen een groot en zeer open graslandgebied en is van oudsher zeer nat en dus open en onbebouwd. Opgaande beplanting komt nauwelijks voor en bebouwing ligt vooral op de rand van de zandrug. Dit open landschap wordt geleed door concentraties van bebouwing langs de ontginningsassen en op de dekzandruggen. De schaarse bebouwing in het open landschap bestaat uit terpboerderijen die enigszins terugliggen van de weg. Deze boerderijen staan op een terp en vormen samen met bijgebouwen en erfbeplanting zelfstandige ensembles.

Het welstandsbeleid kent vier welstandsniveaus. Het plangebied valt onder welstandsniveau 1. Dit welstandsniveau geldt voor structuren, gebieden en objecten, die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de gemeente Oldebroek. Het gaat om gebieden met bijzondere cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige karakteristieken, maar ontwikkelingsgebieden zoals nieuwe landgoederen en herstructureringsgebieden; daar waar nieuwe kwaliteit moet ontstaan. Het welstandbeleid is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewenste ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied of het object. Hierbij ligt het accent in ontwikkelingssituaties op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit.

In beginsel zijn de landgoederen en buitenplaatsen naar binnen gekeerd vormgegeven. Enkele bebouwingsaccenten kunnen gericht zijn naar de openbare weg. Ook via een speciaal vormgegeven entree of poort kunnen de landgoederen zich manifesteren. Het omringende groen moet voldoende massa behouden; bebouwing mag het beeld niet overheersen, natuurlijke inpassing in de groene omgeving, verzorgd groenontwerp en verharding beperken. Afscheidingen van percelen zodanig uitvoeren dat de ruimtelijke continuïteit van de natuurlijke omgeving intact wordt gelaten.

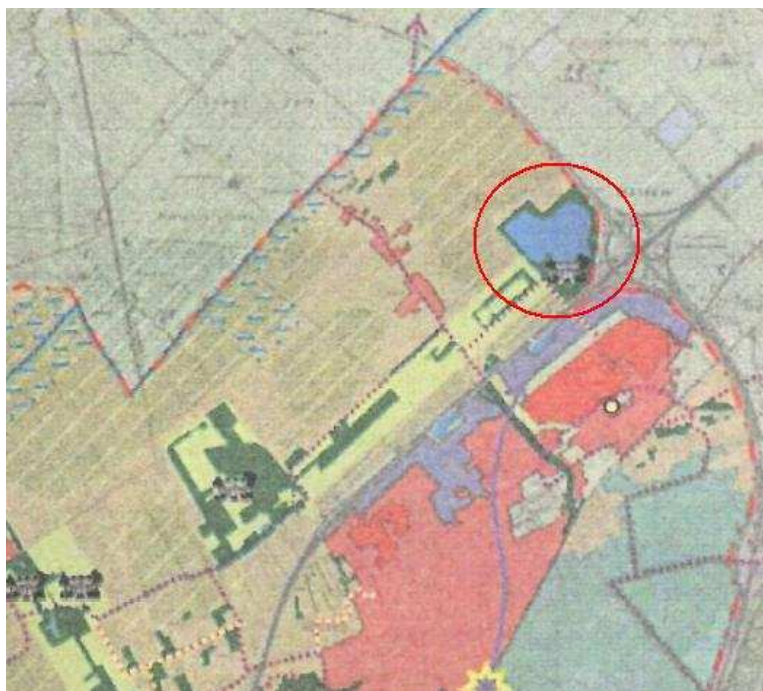
In geval van nieuwbouw is een hoogwaardige architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke vormgeving vereist. Daarbij dient voor het complex een masterplan ontwikkeld en vastgesteld te worden, waarin het welstandbeleid is uitgewerkt. Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes en dergelijke moeten bij voorkeur in het complex worden opgenomen, zodat het één geheel blijft.

Voor het plangebied is in november 2001 door Brons + partners Landschapsarchitecten de 'Ruimtestudie Landgoed Noorderhoek' opgesteld. Hierin is inzicht gegeven in de bebouwing en de voorgestelde beeldkwaliteit. Dit document is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan (2006)

De visie uit het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) moet er toe leiden dat de bestaande waarden van het Oldebroeker landschap versterkt wordt. Vooral de ruimtelijke structuren moeten geaccentueerd worden zodat de verschillende landschappen herkenbaar en 'leesbaar' worden. Dit moet ook leiden tot een versterking van de economische draagkracht van het platteland. Leefbaarheid en de sociaal-economische situatie verbeteren in een tijd waarin de landbouw afneemt. Dit kan door ruimte te geven voor nieuwe functies zo-

als recreatie en landgoederen, die met oog voor kwaliteit worden ingepast en natuurontwikkeling op aangewezen plaatsen realiseren.



Visieontwikkeling met kwaliteit

In de bovenstaande figuur is de visieontwikkeling met kwaliteit uit het LOP weergegeven. Het plangebied is rood omcirkeld. De gemeente Oldebroek kent de volgende landgoederen en buitenplaatsen: IJsselvliedt, Morren, Vollenhof, Oldhorst en Vogelenzang en het nieuwe landgoed Noorderhoek. De oude landgoederen zijn veelal gebouwd op een groep slagenkavels. Hierdoor vormen ze een groene en schaalvergroten afwisseling van het landschap terwijl ze zich tegelijkertijd wel voegen binnen de bestaande landschapsstructuur. De bospercelen, houtwallen, singels en lanen van de verschillende landgoederen vormen met de daar tussen liggende weilanden en akkers een aantrekkelijk coulissenlandschap. De figuur illustreert de beoogde aansluiting op de bestaande singel en houtwalstructuur (richting IJsselvliedt) van de landgoederenzone zoals omschreven in paragraaf 2.3. In hoofdstuk 5 is de ruimtelijke kwaliteit nader onderbouwd.

3.3.4 Waterplan Oldebroek (2009)

Het Waterplan Oldebroek 'Water waarderen!' is een gezamenlijk plan van de gemeente Oldebroek en het Waterschap Veluwe. Het geldt voor de planperiode 2009-2015. Het doel van het waterplan is het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving.

Gestreefd wordt naar de ontwikkeling van een duurzaam watersysteem en waterketen. Uitgangspunt is de zogenaamde drietrapsstrategie van vasthouden, bergen en afvoeren (niet afwentelen van waterproblemen) en schoonhouden, scheiden en schoonmaken. Het beleid is erop gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren. Bij voorkeur wordt hemelwater afgekoppeld van de riolering en zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar het oppervlaktewater. In paragraaf 4.8 is een watertoets opgenomen.

3.4 Conclusie

Het plan wijzigt niet ten opzichte van de oorspronkelijke opzet, het betreft een actualisatie van het bestaande planologisch-juridisch kader. De ontwikkeling past binnen de ambities en belemmert de doelstellingen van het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid niet.

4 Randvoorwaarden omgeving / milieu

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingssituatie. Daarbij wordt onder meer getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van cultuurhistorie, ecologie, milieu en water.

4.1 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie kan worden gedefinieerd als 'sporen, objecten en patronen/structuren die zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie en ontwikkeling'. Cultuurhistorische waarden zijn daarom verbonden aan landschappelijke kwaliteiten, archeologie en bouwkundige monumenten.

4.1.1 Archeologie

Ruimtelijke plannen en projecten die archeologische resten in de bodem kunnen aantasten moeten rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden.



Archeologische waarden- en verwachtingskaart gemeente Oldebroek

De locaties waar verwacht wordt archeologisch erfgoed te vinden staan aangegeven op de Archeologische waarden- en verwachtingskaart van mei 2010. Het deel van het plangebied waar bouwactiviteiten mogelijk zijn, kent een lage archeologische verwachtingswaarde. In het plangebied zijn geen bekende archeologische waarden aanwezig en ook uit de omgeving zijn geen archeologische vondsten bekend.

Het archeologisch beleid is vertaald naar de regels van dit bestemmingsplan. Op basis van die regels worden toekomstige ingrepen zoals bouwen en graafwerkzaamheden beoordeeld op hun invloed op eventuele archeologische waarden. Indien nodig zal hierbij onderzoek worden uitgevoerd. Voor dit plan is het niet noodzakelijk een onderzoek uit te voeren.

Eventuele archeologische (behoudenswaardige) resten zijn vermoedelijk niet (meer) in het plangebied aanwezig. Uitvoering van het plan zal op basis van het bovenstaande waarschijnlijk niet leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

4.1.2 Monumenten

De Monumentenwet 1988 heeft als doel de bescherming van monumenten. Deze wet heeft niet alleen betrekking op gebouwen en objecten, maar ook op stads- en dorpsgezichten en archeologische monumenten boven en onder water.

In het plangebied bevinden zich geen monumenten of andere bouwkundige of landschappelijke elementen die mogelijk een cultuurhistorische waarde hebben.

4.2 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit is het generieke kader van toepassing. In het generieke kader moet worden getoetst aan de bodemkwaliteit en bodemfunctieklassering van de ontvangende bodem. De gemeente Oldebroek heeft hiertoe een bodemfunctiekaart vastgesteld. Voor het plangebied geldt de functie AW2000.

In 1995 is in het kader van de verkoop van de voormalige zandwinlocatie aan Tauw Milieu B.V. opdracht gegeven om een verkennend bodemonderzoek te verrichten. Uit dat onderzoek is gebleken dat de bouwlocatie vrij is van verontreinigingen, met uitzondering van licht verhoogde concentraties aan EOX in de grond en toluen en xylenen in het grondwater. Mogelijk hebben deze verhoogde gehalten een natuurlijke oorsprong. De overschrijdingen van de streefwaarden van deze stoffen zijn zo gering dat er geen risico's zijn te verwachten voor de volksgezondheid en het milieu en dat de locatie zonder problemen ten behoeve van de woningen kan worden ontwikkeld.

In het kader van natuurontwikkeling wordt de plas verontdiept. Hiervoor is in 2006 een milieuvergunning verleend. Onderdeel van de aanvraag is een bodemrapport d.d. 30 ja-

nuari 2006, projectcode HTMB4-2 van Witteveen & Bos. Dit rapport geldt als nulsituatie voor de bodemkwaliteit. Bij beëindiging van (een deel van) de bedrijfsactiviteiten waarbij potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, moet ter vaststelling van de effectiviteit van bodembeschermende voorzieningen en de invloed van de inrichting op de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) binnen vier weken na beëindiging een eindsituatieonderzoek worden uitgevoerd. Het eindsituatieonderzoek moet worden uitgevoerd conform het protocol Nulsituaties/BSB-onderzoek.

Voor het bouwen is een omgevingsvergunning noodzakelijk. In dat kader is het eindsituatieonderzoek onderdeel van de procedure. Gelet op de beoogde woonfunctie is de bodemkwaliteit via sectorale wetgeving voldoende gewaarborgd.

4.3 Ecologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

4.3.1 Flora- en Faunawet

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing worden gevraagd.

Een quickscan natuurtoets geeft een indicatie van de ecologische waarde van het plangebied. Voor het betrouwbaar vaststellen van de aan- of afwezigheid van planten en dieren is het zaak in het juiste seizoen onderzoek te doen. Dit verschilt per soort, maar aanvaardbaar is de periode maart t/m juli. Voor het plan wordt vanaf maart 2013 een quickscan uitgevoerd. De uitkomst wordt daarna bij het bestemmingsplan gevoegd. Op basis van de uitkomst zijn eventuele vervolgstappen inzichtelijk.

4.3.2 Natuurbeschermingswet

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.

stations zijn in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) vaste afstanden tot gevoelige functies vastgelegd. Ten aanzien van het groepsrisico zijn geen grenswaarden vastgesteld, maar gelden richtwaarden gekoppeld aan een verantwoordingsplicht.

In het bestemmingsplan dient bij de bestemmingskeuzen rekening te worden gehouden met de grenswaarden, richtwaarden en afstanden uit het Bevi. In de ruime omtrek (> 500m) van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Bevi gelegen. Tevens wordt nieuwvestiging van Bevi inrichtingen uitgesloten. Vanuit het Bevi bezien zijn er geen beperkingen.

4.4.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is door het ministerie van Verkeer en Waterstaat vastgelegd in de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Hierover is vervolgens een Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen verschenen waarin dit beleid verder is uitgewerkt en verduidelijkt. In de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen, dat nieuw beleid bevat gericht op het meer met elkaar in evenwicht brengen van de belangen van vervoer, ruimtelijke ontwikkeling en veiligheid, is een Basisnet Vervoer gevaarlijke stoffen aangekondigd dat op korte termijn zal worden voorzien van een wettelijke basis. Naar verwachting zal het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) binnenkort in werking treden.

Over de Rijksweg A28 en N50 en de Hanzelijn (Zwolle - Lelystad) worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Deze transportroutes liggen respectievelijk op 300 en 800 meter afstand van het plangebied. Op basis van de 'vuistregel' als bedoeld in de Handleiding risicoanalyse Transport, kan worden gesteld dat deze transportroutes geen belemmeringen opleveren voor het bestemmingsplan.

Daarnaast is nog het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van belang. Op circa 500 meter vanaf het plangebied is een hogedruk aardgasleiding gelegen (langs de A28). Het invloedsgebied van deze gasleiding bedraagt 140 meter. Ook in het kader van het Bbeb zijn er geen beperkingen.

4.4.3 Hoogspanningsverbinding

De hoogspanningsverbinding die over de zuidwesthoek van de het plangebied loopt levert planologische beperkingen op. Het betreft hier een 150 kV hoogspanningsverbinding, waarbij ter weerszijden van het hart van de verbinding een zogenaamde 'zakelijk rechtstrook' van 30 meter ligt. Binnen deze strook geldt de beperkende bepaling dat de hoogte van beplanting ten minste vier meter onder het niveau van de draden moet blijven.

4.5 Geluid

Ter beperking van geluidshinder worden in de Wet geluidshinder (Wgh) geluidszones gedefinieerd rondom belangrijke geluidsbronnen (gezoneerde industrieterreinen, verkeerswegen en spoorwegen). Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waar voor bouwplannen en bestemmingsplannen een akoestische toetsing dient te worden uitgevoerd.

Dit bestemmingsplan heeft een grotendeels consoliderend karakter, waarbinnen onder voorwaarden enkele nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt. Voor dit bestemmingsplan zijn de geluidsaspecten van het wegverkeer van belang alsmede het geluid afkomstig van bedrijven. Er zijn binnen het bestemmingsplan of in de directe omgeving daarvan geen gezoneerde industrieterreinen.

4.5.1 Geluidszones wegverkeer

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft. Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/u-gebied of in een woonerf. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg. Binnen dit bestemmingsplan liggen alle wegen buiten de bebouwde kom, waarbij op de Middeldijk 60 km/u mag worden gereden.

Het toekomstige woonerf ligt binnen de geluidszones van de Middeldijk, de Rijksweg A28 en A50/N50. Daarom is er een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting van de toekomstige woningen door het wegverkeer over beide wegen. Het rapport van Groenewold Adviesbureau met projectnummer 2013017 is als bijlage opgenomen.

Op basis van telgegevens en de te verwachten ontwikkeling van het verkeer is een prognose gemaakt van de verkeersintensiteit op voormelde wegen voor het jaar 2022. De Middeldijk heeft een intensiteit van minder dan 200 motorvoertuigen per etmaal en geeft geen significante geluidsbelasting op de toekomstige woningen.

Voor Rijksweg A28 en A50/N50 moet in het kader van SWUNG-1 uitgegaan worden van de Geluidproductieplafonds (GPP's) uit het Geluidregister. De voorkeursgrenswaarde in de Wet geluidhinder bedraagt 48 dB. De maximaal toelaatbare hogere grenswaarde bedraagt 53 dB. Op verschillende waarneempunten wordt de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde ten gevolge van het verkeer op Rijksweg A28 en A50/N50 overschreden. Bronmaatregelen zijn in deze situatie niet aan de orde. Maatregelen in de overdracht zijn niet toepasbaar dan wel onvoldoende toereikend. Voor de gevels met een geluidsbelasting van meer dan 53 dB worden zogenaamde 'dove gevels' toegepast. Voor een aantal waarneempunten zijn door het college van burgemeester en wethouders ten hoogst toelaatbare grenswaarden vastgesteld.

4.5.2 Geluidszone spoorwegverkeer

Voor de spoorlijn Lelystad – Zwolle (Hanzelijn) dient sinds 1 juli 2012, net als bij wegverkeer, uitgegaan te worden van de GPP's uit het Geluidregister. Op grond van het Besluit Geluidhinder heeft deze spoorweg een geluidszone van 600 meter.

De woningen in het plangebied liggen buiten de geluidszone van deze spoorweg. Formeel hoeft op grond van de Wet geluidhinder deze spoorweg verder niet bij de geluidbeoordeling te worden betrokken. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is dat overigens wel gedaan. De geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van de spoorweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de zogeheten 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de 'Wet milieubeheer' op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'Niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het betreft de volgende categorieën:

- kantoorlocaties groter dan 33.333 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties groter dan 66.667 m² bruto vloeroppervlak met twee ontsluitingswegen;
- woningbouwlocaties met meer dan 500 woningen met één ontsluitingsweg;
- woningbouwlocaties met meer dan 1000 woningen met twee ontsluitingswegen;
- voor projecten die combinaties hiervan vormen geldt een speciale formule, zie bijlage 3b van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen';
- projecten die gebruik maken van dezelfde ontsluitingsstructuur dienen bij elkaar te worden opgeteld.

Met de beoogde woon- en recreatiefunctie zal de verkeersaantrekkende werking licht toenemen, maar zal zeker niet vergelijkbaar zijn met een verslechtering van 3%. Ook in toekomstige jaren zal dit niet het geval zijn, omdat de luchtkwaliteit zal verbeteren als gevolg van bronmaatregelen zoals schonere motoren. Het onderhavige plan is aan te

merken als een project dat 'niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging'. Toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Uit recent onderzoek, uitgevoerd in het kader van de herziening van het naastgelegen bestemmingsplan Wezep Noord 2009 (waarbinnen een aanzienlijk bedrijventerrein is gelegen), zijn geen overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit gebleken. Ook ten aanzien van de invloed van het wegverkeer (Rijksweg A28 en Rijksweg A50/N50), zijn bij dat bestemmingsplan eveneens geen overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit geconstateerd. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Om te kunnen toetsen op milieuhygiënische aspecten wordt het instrument milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende activiteiten en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen.

Algemeen wordt hiervoor de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten gebruikt. Hierin zijn aan bedrijven milieucategorieën toegekend. Per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand is tot een rustige woonwijk. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De feitelijke emissies (geluid, geur, stof et cetera) van een bedrijf kunnen aanleiding zijn om een andere afstand aan te houden.

De afstand tussen de meest nabijgelegen agrarische bedrijven en het woonerf van het nieuwe landgoed is zo groot (meer dan 600 meter), dat de ontwikkeling van deze bedrijven niet geremd kan worden door de bouw van woningen op deze locatie. Ook de toekomstige bewoners van het landgoed zullen geen hinder ondervinden van deze bedrijven.

4.8 Water

De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in de vermelde ruimtelijke plannen en besluiten. In het Waterplan Oldebroek 2009 – 2015 'Water Waarderen!' worden uitgangspunten, randvoorwaarden en streefbeelden weergegeven. De gemeente wil een gezond en veerkrachtig watersysteem realiseren met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van een duurzaam watersysteem, een duurzame waterketen en de overige aangrenzende beleidsterreinen. Onderdeel hiervan is het gemeentelijke beleid ten aanzien van duurzaam watergebruik en is erop gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren.

In het betreffende deel van het buitengebied ontbreekt een rioolstelsel. In afwachting van een mogelijke aanleg van een riolering in dit gebied zal het huishoudelijke afvalwater op een legale wijze worden verwerkt en geloosd.

Op plaatsen met een vergrote kans op bodemverontreiniging door olie en aanverwante stoffen (opslagruimte werktuigen) wordt een gesloten verharding toegepast met een centrale opvangplaats voor het mogelijk verontreinigde schrob- of hemelwater. Er wordt naar gestreefd om de oppervlakte aan verharding (erven, wegen, paden en parkeerplaatsen) te minimaliseren en waar dat mogelijk is halfverharding toe te passen zodat het hemelwater dat op deze plaatsen valt rechtstreeks de bodem kan inlopen. Het hemelwater van de daken zal rechtstreeks worden geïnfiltreerd in de bodem of via molgoten naar de plas, watergangen, tuinen of waterpartijen worden afgevoerd. Er zullen waar mogelijk milieuvriendelijke materialen zoals kunststofgoten en niet uitlogende, teerhoudende of bitumenhoudende materialen worden benut.

De in het plangebied aanwezige leggerwatergangen en waterberging blijven intact, de landgoedontwikkeling heeft geen nadelige effect op deze functies. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5 Planuitgangspunten

5.1 Ruimtelijke structuur

5.1.1 Algemeen

De leeggegraven zandwinput en omliggende gronden wordt getransformeerd in een exclusief 'watergoed' waarbij tevens een recreatief uitloopgebied voor Zwolle en Oldebroek ontstaat. Het nieuwe landgoed vormt de afronding van de reeks bestaande landgoederen aan de rand van het Veluwemassief. (Landschaps-)architectuur, nieuwe natuur, openbaar uitloopgebied gecombineerd met een nieuw erf en bebouwingscomplex voor de nieuwe landgoedeigenaren levert een eigen bijdrage aan een integraal ruimtegebruik.

Voor het plangebied is in november 2001 door Brons + partners Landschapsarchitecten de 'Ruimtestudie Landgoed Noorderhoek' opgesteld. Hierin is inzicht gegeven in de bebouwing en de voorgestelde beeldkwaliteit. Dit document is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

5.1.2 Visie en ontwerp

Het motto voor de ontwikkeling van het nieuwe landgoed Noorderhoek luidt: wonen in Arcadië. Het nieuwe landgoed geeft, geheel in de traditie van landgoederen door de eeuwen heen, een gestileerd beeld van de relatie tussen de mens en wat hij beschouwt als natuur.

In vroegere tijden werd de natuur gezien als een gevaarlijke wildernis die in strakke gecultiveerde tuinen moest worden bedwongen (renaissance en barok), dan wel als een onvoltooide schepping die in een gedramatiseerd, romantisch park moest worden vervolmaakt (Engelse landschapsstijl). Iedere periode heeft zijn eigen beelden en idealen, verwezenlijkt in Arcadië, het ultieme landschap ter grootte van een landgoed.

In het huidige tijdsgewricht zien wij landschap als een allesomvattend systeem, dat enerzijds dient als productieruimte, recreatiegebied en woonmilieu, anderzijds als habitat voor flora en fauna. Het biedt plaats aan mens, dier en plant en kan door de mens worden benut mits bij de exploitatie de randvoorwaarden en beperkingen van het ecosysteem worden gerespecteerd. Natuurlijke biodiversiteit is evengoed een functie, die gecreëerd kan worden, getuige de vele natuurontwikkelingsprojecten. De inrichting van de buitenruimte vormt hiervan de directe afspiegeling: vormgeven waar het nodig is en laten verwilderen waar het kan.

Landgoed Noorderhoek vormt een combinatie van een bewoond cultuureiland, het woon-erf waarop de woonbebouwing is geconcentreerd en een naar onze beelden en maatstaven geïdealiseerde natuurlijke omgeving Arcadië. In dit Arcadië vinden verschillende functies een eigen plek: niet alleen een rijke flora en fauna, maar ook recreatie, bosbouw en fruitteelt.

5.2 Functionele structuur

5.2.1 Wonen

Het nieuwe landgoed zal primair een woonfunctie krijgen. Afgeleide functies hiervan kunnen zijn werken aan huis, het hebben van een praktijk aan huis en dergelijke. Het wonen zal zich deels afspelen op het privé-erf en deels in het parkgebied buiten het erf. Het erf, de waterplas en het park vormen tezamen het gehele landgoed. Het parkgebied zal hierbij opengesteld worden voor wandelaars.

Het landgoed zal in zijn geheel als parkgebied worden ingericht. Hierbij is onderscheid gemaakt in meer natuurlijke delen en meer landschappelijk ingerichte delen. Het erf waarop de woonbebouwing staat is meer cultureel ingericht en kent een hoger onderhoudsniveau.

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van de ideevorming over de woongebouwen is het creëren van een architectonische eenheid. Deze architectonische eenheid is nagestreefd door in dezelfde vormtaal; een tweetal hoofdgebouwen te ontwerpen met een daarbij horend poortgebouw, waardoor een ensemble van gebouwen ontstaat in hetzelfde archetypen.

Hierbij is ondermeer gekeken naar de nabijgelegen landgoederengordel, waar landgoederen als IJsselvliedt beeldbepalend zijn. Het ontwikkelen van een eigentijds aanzicht levert uiteindelijk een beeld op dat beïnvloed wordt door de meer klassieke landgoederen in haar naaste omgeving. Het nieuwe landgoed zal dan ook neoklassieke beeld dragers meedragen, dat als woonomgeving als uitstraling een stijlvol woonmilieu zal opleveren.

De ligging van het erf is gesitueerd aan de zuidzijde van de plas en wordt ontsloten via de Middeldijk. De landtong aan de zuidzijde vormt het natuurlijke erf voor het landgoed. De noordkop van deze landtong zal als rietland verder ontwikkeld worden. Vrij uitzicht op de waterplas aan de zuidwestzijde versterkt de relatie tussen landschap en gebouw door juist die kwaliteiten van het landschap te gebruiken, namelijk vrij uitzicht die een meerwaarde voor het complex opleveren. Er wordt maximaal gebruik gemaakt van vrij uitzicht op de waterplas en de daaraan grenzende bestaande en nieuwe te ontwikkelen groenstructuren binnen het landgoed.

De invloed van de aanwezige infrastructuur in de omgeving wordt zoveel mogelijk weggenomen door de gekozen ligging, de aanwezigheid van het poortgebouw en de daarbij horende ommuring. Ook speelt hierbij de visuele barrière in de vorm van nieuw bos en bomenlanen een rol op de beleving van het complex en het omliggende landschap.

De ontsluiting vindt plaats via de door grote bomen aangelegde toegangslaan. Het ontsane binnenveld van gras wordt gemarkeerd door een opgehoogd pleintje met een

daarop geconstrueerde duiventil. Het pleintje wordt vastgelegd door vier lage muurtjes die in de vier windrichtingen zijn gemetseld.

Na het poortgebouw ligt een omsloten binnenruimte met toegang tot het poortgebouw, waar opslag van machines en materialen ten behoeve van het onderhoud van het landgoed plaatsvindt. Ook geeft de binnenruimte direct toegang tot de twee woningen. Omsloten voortuinen met hagen geven voldoende privacy aan de bewoners. Op de zuidwestelijke kavel bevindt zich een labyrint als expressie van de tuinkunst.

Beide kavels worden van elkaar gescheiden door een bomengroep en hoge hagen. Aan de zuidwestzijde bevinden zich de meer afgeschermden privé-tuinen. Hierbij wordt de open zijde gevormd door de waterkant met ondermeer het botenhuis en een vlonderpartij. Vanaf het erf kan wandelend door de boomgaard het parkgebied bereikt worden. Dit parkgebied is vanaf de Middeldijk voor wandelaars apart ontsloten in de zuidoosthoek met een parkeerplaats voor auto's en fietsen.

Door de gebouwen op het westelijke deel van de landtong te situeren ontstaat er een goede gerichtheid op de ideale zonlijn, de zuidwest gerichtheid. Het gebouwencomplex bestaat uit:

- a Een poortgebouw dat met zijn opengewerkte holle toren een markant herkenningspunt. De twee vleugels (elk circa 700 m³) dienen als opslagruimte en als garage voor materieel ten behoeve van het onderhoud van het landgoed. Elke bewoner is eigenaar van een vleugel. Achter het poortgebouw bevindt zich een halfverharde open ruimte en leidt naar de beide woningen.
- b Twee woongebouwen met een botenhuis annex gastenverblijf. Het noordelijk woongebouw inclusief garages (circa 2.000 m³) kent een centraal twee verdiepingen woon- en slaapgedeelte. Aan de zuidzijde is een inpandige garage voor twee auto's gesitueerd. De noordvleugel kent woon-, eet- en slaapfuncties en is gericht op de kleine plas. In het verlengde van de noordvleugel is een botenhuis annex gastenverblijf (circa 225 m³) aanwezig. Hier zijn tevens twee ligplaatsen gesitueerd.

De voortuin biedt uitzicht op de grote plas, de achtertuin is volledig privé en biedt uitzicht op de kleine waterplas. De bomengroep in het midden van de kavel vormt de groene grens met de zuidkavel.

De indeling van het zuidelijk woongebouw is identiek aan het noordelijk woongebouw, alleen dan gespiegeld. Een muur begrensd de open ruimte en loopt door naar het poortgebouw. Hierdoor ontstaat een afgesloten woonruimte die fungeert als voortuin. In deze voortuin is een labyrint vormgegeven.

De twee woningen zijn maximaal op het water georiënteerd. Beide woongebouwen vormen samen met de bijgebouwen elkaars spiegelbeeld waardoor een klassiek symmetrisch ruimtelijk effect bereikt wordt.

- c Een duiventil

Het totale bouwvolume zal circa 5.800 m³ bedragen en de gebouwen vormen in ruimtelijke en architectonische zin één geheel. Verder biedt het plan de mogelijkheid om naast de ingang van het landgoed bij de Middeldijk een beheerderswoning te bouwen. Deze woning heeft een maximale inhoud van 600 m³.



Indicatieve verkaveling

5.2.2 Het woonerf

Voor de inrichting van het woonerf zijn de karakteristieken van de plek benut. Het erf is gelegen op de landtong die de overgang tussen het diepe en het ondiepe deel van de plas markeert. Vanaf deze plek heeft men een uitzicht over de gehele voormalige zandwinplas. Deze landtong vormt de bouwlocatie voor een architectonische eenheid in de vorm van enige markante woongebouwen. De oevers van de landtong worden deels voorzien van een flauwe helling in een verhouding van minimaal 1:10 om optimale groei-condities voor riet te creëren.

De ontsluiting van beide woningen vindt plaats via een halfcirkelvormige toegangslaan die aan beide zijden met bomen is beplant. Aan het begin van de toegangslaan, links van de ingang wordt ruimte gereserveerd voor een dienstwoning (beheerderswoning) die voor wat betreft de architectonische vormgeving zal worden afgestemd op de vormgeving van de overige bebouwing. Om visueel landschappelijke en om redenen van privacy wordt deze woning aan drie zijden afgeschermd met bomen en hagen.

5.2.3 Bos en natuur

De bossen en natuurelementen binnen het landgoed die middels dit plan planologisch worden vastgelegd en beschermd bestaan uit circa 6.3 hectare productiebos, circa 1.6 hectare natuurbos en circa 2.4 hectare gronden langs de oevers van de plas die op een

natuurlijke wijze worden ingericht. Deze oppervlakten zijn exclusief de begroeiing van het toekomstige voorerf en woonerf die onder andere bestaat uit de te planten laanbomen langs de oprijlaan. De totale oppervlakte grond buiten het erf met bos en natuur meet derhalve circa 10.3 hectare. Verder wordt voor privégebruik in de zuidoosthoek van het landgoed nog een boomgaard van circa 0,75 hectare aangelegd.

5.2.4 Recreatie

Surfen, zwemmen en activiteiten in de sfeer van verblijfsrecreatie zullen niet worden toegestaan. De plas zal uitsluitend mogen worden gebruikt voor hengelaars op daar voor in te richten plaatsen, terwijl rondom de plas een pad zal worden aangelegd voor wandelaars. Het landgoed ligt op een vrij afgelegen locatie. Daarom is de verwachting gerechtvaardigd dat het aantal wandelaars dat zich hier op hetzelfde tijdstip bevindt vrij gering zal zijn en dat er van deze recreatiemogelijkheid op een extensieve manier gebruikt zal worden gemaakt.

In de uiterste zuid- en westhoek van het landgoed zullen twee bezoekersingangen worden gesitueerd. Bij de ingang in de zuidhoek worden fietsenrekken geplaatst en zullen circa tien parkeerplaatsen voor de recreanten worden aangelegd. Aangenomen wordt dat dit aantal voldoende is voor de recreanten die het openbare gedeelte van het landgoed willen bezoeken. Deze parkeervoorziening zal een terrein beslaan van 620 m².

5.2.5 Arcadië

Dit wordt gevormd door de waterplas en het groene deel van het landgoed. Deze zone heeft een natuurfunctie, een productiefunctie en een recreatieve functie.

In de zuidhoek van het landgoed onder de hoogspanningsleiding wordt een fruitboomgaard aangelegd met hoogstamvariëteiten van appel en perenbomen. Dit deel van het landgoed, dat als tuin voor de bewoners fungeert, zal niet voor het publiek toegankelijk zijn.

Bij de hoogspanningsmast ligt het begin van het wandelpad dat rondom de voormalige zandwinplas loopt. Bij de wandeling rondom de plas vanaf de openbare toegang aan de zuidhoek naar de toegang aan de westhoek van het landgoed passeert de wandelaar twee speciaal vormgegeven rustpunten aan de oever van de plas. In de eerste plaats aan de oostoever van de plas een zogenaamde folly, bestaande uit een heuveltje met een kunstwerk. Dit heuveltje wordt gemarkeerd met Italiaanse populieren die deels in een boogvorm worden ingeplant. Ten tweede ligt er aan de noordwestzijde van de plas op een markant punt tegenover de woonbebouwing van het landgoed een tweede folly, bestaande uit een paviljoen op een vlonder. De architectuur van deze folly dient aan te sluiten op de architectuur van het woonerf.

Het toekomstige bos zal na een zekere ontwikkelingstijd uit de volgende bostypen bestaan. Aan de noord- en aan de zuidoever van de plas wordt langzaam groeiend productiehout geplant (ondermeer valse acacia en zomereik). Aan de oostoever wordt snelgroeiend productiehout geplant, onder andere bestaande uit Canadese populier, ratelpopulier en hakhout in de vorm van zwarte els en zomereik. De bestaande beplanting aan de westoever wordt als natuurbos gehandhaafd. Ook de bestaande rietoevers rondom de plas blijven gehandhaafd. Aan de oostzijde van de plas zal een deel van de flauw aflo-

pende oever ruimte bieden voor de ontwikkeling van kruidachtigen die thuishoren in een schraal milieu. Het moerasje dat ter hoogte van de hoogspanningsmast blijft in stand als onderdeel van dit natuurgebied.

Voor het plan is door Bureau Eelerwoude een Inrichtings- en Beheerplan 2006-2015 (oktober 2005, projectnummer 1355) opgesteld. In het plan is de huidige situatie beoordeeld en is de gewenste ontwikkelingsrichting aangegeven voor de middellange termijn (10 jaar) en voor de lange termijn (50 jaar). Beschreven zijn de concrete maatregelen welke voor de middellange termijn nodig zijn om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren. Het beheerplan is opgebouwd op het format Wolf 2001 en is tevens vereist in het kader van de financiële bijdrage voor bosaanleg afkomstig van het Nationaal Groenfonds.

6 Beschrijving van het plan

6.1 *Het plan*

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen te sturen en functionele kwaliteiten te stimuleren of juist af te remmen. Het zal voor de komende tien jaar een juridische basis vormen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het gebied. Het is daarom van belang de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan nader te beschrijven.

De gronden binnen het onderhavige bestemmingsplan zijn specifiek bestemd voor het in ontwikkeling brengen en beheren van een landgoed waarin de functies wonen, werken, recreatie, bos en natuur duurzaam als een ruimtelijk geheel kunnen voortbestaan.

Binnen de woonbestemmingen is de bebouwing van het landgoed gesitueerd. De bebouwing van het bouwvlak met de bestemming 'Wonen - 1' vindt plaats op zo'n wijze dat de twee ruimtelijke ensembles die gevormd worden door hoofd- en bijgebouwen elkaars spiegelbeeld vormen. Tussen beide ensembles wordt opgaand hout geplant om ervoor te zorgen dat de privacy van de bewoners van beide woningen wordt beschermd.

In het bouwvlak met de bestemming 'Wonen - 2' ten westen van de oprijlaan mag alleen een dienstwoning (beheerderswoning) worden gebouwd. De privacy van de bewoners van deze woning wordt beschermd door de woning te omringen met bestaande of nieuw te planten bomen.

Het openbaar toegankelijke gedeelte van het landgoed (het parkgedeelte) is gesitueerd in de bestemming 'Bos'. Dit gedeelte van het landgoed is opengesteld van zonsopgang tot zonsondergang. In het park zijn een tweetal follies geprojecteerd. Dit zijn architectonische elementen, al dan niet bestaande uit een bouwwerk, die in de eerste plaats een esthetische waarde hebben en in de tweede plaats een recreatieve gebruikswaarde.

Het bos binnen deze bestemming bestaat uit inheems natuurbos, dat reeds aanwezig is en als zodanig dient te worden gehandhaafd en nieuwe beplanting in de vorm van multifunctioneel bos. Mits dit te combineren is met de recreatieve functie mag dit bestaan uit productiebos. Het behoud van de bestaande rietoevers vormt een belangrijk uitgangspunt bij de inrichting van het landgoed.

Omsloten door de bestemming 'Bos' ligt tevens de gemeenschappelijke tuin voor de bewoners met de bestemming 'Tuin'. Daarin worden hoogstamfruitbomen geplant waardoor de tuin een belangrijk beeldbepalend element van het landgoed vormt.

Binnen de bestemming 'Water' ligt de plas met de rietoevers. Voor vissers wordt op een beperkt aantal plaatsen langs de oevers van de plas voorzieningen getroffen.

Het plangebied is daartoe onderverdeeld in drie gebiedsdekkende bestemmingen, te weten de bestemmingen Wonen, Bos en Water. De gronden binnen de contractstrook van de hoogspanningsverbinding zijn voorzien van een dubbelbestemming. De meeste bouwen en inrichtingsactiviteiten die binnen deze strook kunnen plaatsvinden zijn gekoppeld aan een omgevingsvergunning.

De aanduidingen op de verbeelding vormen de belangrijkste elementen van het ruimtelijke kader dat in acht moet worden genomen bij de verdere inrichting van het bebouwde en het onbebouwde deel van het landgoed. De situering van de bouwvlakken, de inhoudsmaat van de bouwwerken en de bouw- en goothoogten zijn gebaseerd op het beeld van de toekomstige bebouwing.

6.2 Toelichting op de plansystematiek

Hieronder wordt de wijze van bestemmen en de systematiek van regels en verbeelding nader toegelicht.

6.2.1 Indeling regels per bestemming

De opbouw van het bestemmingsplan is conform de RO Standaarden 2008. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels zijn opgenomen.

De bestemmingsregels zijn als volgt ingedeeld:

1 Bestemmingsomschrijving

Hierin staat voor welke functie(s) de gronden mogen worden gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van de functies is.

Een voorwaardelijke verplichting is een regeling in het bestemmingsplan waarmee de met initiatiefnemer gemaakte afspraken ten aanzien van landschappelijke inrichting en beheer zijn gewaarborgd. De gebruiksmogelijkheid van de bestemming is ingeperkt, tenzij voldaan is aan het bij de regels gevoegde inrichtings- en beheerplan.

2 Bouwregels

Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.

3 Nadere eisen

Hierbij is bepaald dat het college nadere eisen kan stellen aan de afmetingen en aan de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

- a de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de ge-

- bruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed;
- b de milieusituatie:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking;
 - c een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld:
ten aanzien van de situering en de vormgeving van bouwwerken, dient gestreefd te worden naar de instandhouding of het tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, harmonieus straat- en bebouwingsbeeld;
 - d de sociale veiligheid:
uit het oogpunt van sociale veiligheid is het beleid om de oriëntatie van de (verblijfsgebieden van) gebouwen zoveel mogelijk op de openbare ruimte (straatzijde) te richten en het aanleggen van zichtbelemmerende groenvoorzieningen tegen te gaan;
 - e de verkeersveiligheid:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de instandhouding of het tot stand brengen van een verkeersveilige situatie;
 - f de woonsituatie:
ten aanzien van de woonsituatie dient rekening te worden gehouden met het in stand houden en/of garanderen van een goede woonsituatie zoals de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte en het uitzicht.
- 4 Afwijken van de bouwregels
- In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen die thans nog niet voorzien zijn, waaruit blijkt dat de bouwregels niet toereikend zijn. Daarom kan het college voor ondergeschikte aspecten binnen een bestemming bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels.
- Van geval tot geval zal een afweging moeten worden gemaakt. Het afwijken van de basisregels is bedoeld voor uitzonderingssituaties waarbij bepaalde criteria zijn opgenomen. In eerste instantie zal echter gestreefd worden naar het laten voldoen van de plannen aan de basisregeling.
- Bij toepassing van de bevoegdheid om af te wijken van het plan, gelden specifieke procedureregels die zijn opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- 5 Specifieke gebruiksregels
- In principe moeten de gronden en gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn voor de duidelijkheid en ten behoeve van het aangeven van de reikwijdte van de bestemming gebruiksvormen vermeld, die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.
- 6 Afwijken van de gebruiksregels
- Omdat van een aantal gebruiksvormen niet op voorhand gezegd kan worden of ze aanvaardbaar zijn of niet, is het college bevoegd om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de specifieke gebruiksregels. Deze omgevingsvergunning wordt

verleend na een zorgvuldige afweging van functies en waarden binnen de bestemming.

- 7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
Deze omgevingsvergunning kan worden verleend voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, die anders zijn dan bouwen. Hiermee kan de gemeente ook ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegenhouden, zoals het ophogen van gronden, het dempen van sloten, het scheuren van grasland en het aanleggen van rioleringen.

6.2.2 Bestemmingen

Voor de bestemmingen is in het kader van rechtzekerheid en leesbaarheid, en voorzover van toepassing, aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied 2007.

Agrarisch - 1

Een strook in het noordwestelijk deel van het plangebied is in feite onderdeel van het agrarisch gebied om het landgoed en bestemd voor 'Agrarisch - 1'. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor voortzetting van de grondgebonden landbouw.

Bos

De bestemming 'Bos' is hoofdzakelijk bestemd voor bos, groenvoorzieningen, water en natuurlijke rietoevers. Binnen dit gebied zijn verder geen gebouwen toegestaan.

In de bestemming 'Bos' is de op het terrein aanwezige beplanting zijnde inheems natuurbos en nieuwe beplanting in de vorm van multifunctioneel bos opgenomen. Tevens valt onder de bestemming 'Bos' recreatief medegebruik waaronder een wandelpaden en parkeervoorzieningen voor recreatieve gebruikers ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeren'.

Voor de bestemming 'Bos' is tevens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen die geldt voor werken en werkzaamheden die ingrijpen in de aard van de gegeven bestemming. Dit betekent dat deze pas mogen worden uitgevoerd, nadat een omgevingsvergunning door het college is verleend. Hierbij vindt een afweging van belangen naar evenredigheid plaats. Als het gaat om activiteiten die behoren tot het normale beheer en/of tot het normale onderhoud, is geen omgevingsvergunning vereist.

Tuin

Aansluitend aan de bestemming 'Wonen - 1' is een gedeelte bestemd tot 'Tuin' dat een gemeenschappelijke tuin voor de bewoners omvat. Hier zijn verder geen bouwwerken toegestaan.

Verkeer - 1

Onder deze bestemming zijn de openbare wegen in het plangebied geregeld.

Wonen - 1 en Wonen - 2

- Woningen

Deze bestemmingen maken de bouw van woningen mogelijk, overeenkomstig het plan voor het landgoed Noorderhoek zoals hiervoor beschreven.

Voor de bestemming 'Wonen - 1' geldt een goothoogte van maximaal 3,50 meter en een maximale bouwhoogte van 5,00 meter. Voor een gedeelte met een maximale oppervlakte van 150 m² geldt een goothoogte van maximaal 7,00 meter en een maximale bouwhoogte van 10,00 meter. Binnen het bouwvlak mogen maximaal twee woningen worden gebouwd met een maximale inhoud van ieder 2.000 m³ en een poortgebouw met een maximale inhoud van 1.400 m³.

Op basis van het resultaat van het akoestisch onderzoek is voor de hoofdgebouwen de specifieke bouwaanduiding 'dove gevel' opgenomen.

Voor de bestemming 'Wonen - 2' geldt een goothoogte van maximaal 7,00 meter en een maximale bouwhoogte van 10,00 meter.

- Bijgebouwen

Bij elke woning binnen de bestemming 'Wonen - 1' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 220 m².

Binnen de bestemming 'Wonen - 2' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m².

De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter en een bouwhoogte van maximaal 5,50 meter en dienen minimaal 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd; de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3,00 meter.

- Nevenfuncties van woningen

Een ieder heeft de mogelijkheid om maximaal 40%, met een maximum van 100 m², van de vloeroppervlakte van de woning inclusief de bijgebouwen, waaronder aan- en uitbouwen, te gebruiken voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of van een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit. Deze beroepsactiviteiten dienen zo klein van schaal te zijn, dat zij niet hoeven te voldoen aan de bepalende criteria voor de meldings- of vergunningsplicht Wet milieubeheer.

Het college is bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de specifieke gebruiksregels en onder voorwaarden de woningen een bed en breakfast voorziening aan te brengen.

Leiding - Hoogspanningsverbinding

Deze (dubbel)bestemming is mede bestemd voor het transport van elektrische energie. In afwijking van het bepaalde bij de andere hier voorkomende bestemmingen zijn op deze gronden uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding toegelaten met een maximale bouwhoogte van 40 meter.

Waarde - Archeologie 2

Omdat alle gronden binnen het onderhavige plangebied een lage tot een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben, hebben zij de (dubbel)bestemming 'Waarde - Archeologie 2' gekregen, om te voorkomen dat men bij bodemversturende activiteiten voor verrassingen komt te staan wat betreft archeologische waarden. Daarom is het bodemarchief beschermd door deze (dubbel)bestemming waarbij voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

6.2.3 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is algemeen van aard en geldt voor alle bestemmingen. Aangesloten is bij het Besluit ruimtelijke ordening.

6.2.4 Relatie met de Bouwverordening

In de regels is gezorgd voor een afstemming met de Bouwverordening. Een aantal meer specifieke zaken, zoals de regeling voor de afstand tussen gebouwen en de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten, blijft geregeld met de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening. In de algemene bouwregels wordt aangegeven welke gevallen het betreft.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met het daarbij behorende Besluit omgevingsrecht is een lijst opgenomen met bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist.

Dit betekent dat een grote categorie bouwwerken, zoals garages, serres en dergelijke binnen nader gestelde maximale afmetingen, vergunningsvrij gerealiseerd kan worden. Het bouwen van deze bouwwerken wordt niet aan het bestemmingsplan getoetst.

6.3 Handhaving

Handhaving neemt tegenwoordig een steeds belangrijker plaats in en staat ook in de gemeente Oldebroek hoog op de bestuurlijke en politieke agenda. Het grote belang dat de gemeente hecht aan handhaving heeft in 2009 geleid tot vaststelling van de beleidsnota 'Integrale handhaving gemeente Oldebroek 2009'.

In deze beleidsnota worden de redenen genoemd waarom de gemeente handhaving belangrijk vindt. De bescherming van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving, de bescherming van rechten van derden en het voorkomen van rechtsongelijkheid zijn hier voorbeelden van. Daarnaast is het handhaven van gestelde regels in de gemeentelijke visie onmiskenbaar verbonden aan het stellen van de regels zelf. Regels worden immers gesteld omdat de gemeente het belangrijk vindt dat bepaalde doelstellingen en kwaliteiten gehaald of beschermd worden en dan is het logisch dat er ook op toegezien wordt dat de gestelde regels ook daadwerkelijk nageleefd worden.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die op 6 november 2008 van kracht is geworden, is een artikel opgenomen waarin staat vermeld dat het verboden is om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Een overtreding

van dit verbod is een strafbaar feit. Strafrechtelijk optreden is complementair op bestuursrechtelijke handhaving en kan met name ingezet worden bij overtredingen waarvan de gevolgen niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is het kappen van houtwallen. Ook bij overtredingen die zich telkens weer herhalen en bij kortdurende overtredingen is deze aanpak wenselijk.

7 Uitvoerbaarheid van het plan

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van het landgoed Noorderhoek wordt een onderscheid gemaakt in de kosten van de uitvoering en de kosten van het beheer van het landgoed.

Ten aanzien van de kosten van uitvoering kan een nader onderscheid worden gemaakt in kosten die verbonden zijn aan de verwerving van de grond, de bouwkosten van het onroerende goed en de inrichtingskosten.

De verwerving van de grond heeft reeds plaatsgevonden. de uitvoeringskosten zullen gedekt worden uit de opbrengsten van de verkoop van de toekomstige woningen en de bijbehorende kavels en diverse inkomsten uit de vigerende subsidieregelingen.

Het plan zal door een projectontwikkelaar worden gerealiseerd. de kosten van de planrealisatie maken deel uit van de planexploitatie en worden volledig door de ontwikkelaar gefinancierd. De gemeente participeert niet in de planexploitatie, maar heeft zich wel vergewist van de planeconomische uitvoerbaarheid.

Een landgoedontwikkeling vervult meerdere, nieuwe functies ten aanzien van extensieve recreatie, wonen en natuur en beoogt een meerwaarde op te leveren voor het gebied waarin het wordt aangelegd. Om de instandhouding van het landgoed met zijn diverse functies, een goede inrichting en een duurzaam beheer hiervan voor de langere termijn te waarborgen, is een voorwaardelijke verplichting in de regeling behorende bij dit bestemmingsplan opgenomen. Een inrichtings- en beheerplan maakt daartoe onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan gezonden aan de provincie Gelderland, VROM inspectie en het Waterschap. Daarnaast wordt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd en is er gelegenheid tot het inbrengen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

8 Inspraak, overleg en zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied, landgoed Noorderhoek', ligt vanaf 27 maart 2013 tot en met 7 mei 2013 gedurende zes weken ter inzage.

PM