

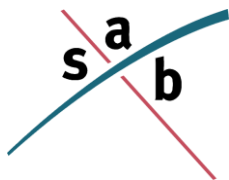


Gemeente
Aalten



Bestemmingsplan

Buitengebied Aalten, landgoed De Wolboom
vastgesteld 22 april 2014



SAB
Postbus 479
6800 AL Arnhem
tel: 026 - 357 69 11
fax: 026 - 357 66 11

Datum: 22 april 2014
Projectnummer: 130288
ID: NL.IMRO.0197.BP00057-VG01

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Haalbaarheid	15
3.1	Beleid	15
3.2	Milieuaspecten	24
3.3	Water	30
3.4	Archeologie	33
3.5	Flora en fauna	34
3.6	Verkeer en parkeren	35
3.7	Economische uitvoerbaarheid	35
4	Wijze van bestemmen	36
4.1	Algemeen	36
4.2	Dit bestemmingsplan	38
5	Procedure	39
5.1	Overleg	39
5.2	Zienswijzen	39

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 3: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 4: Zienswijzennota

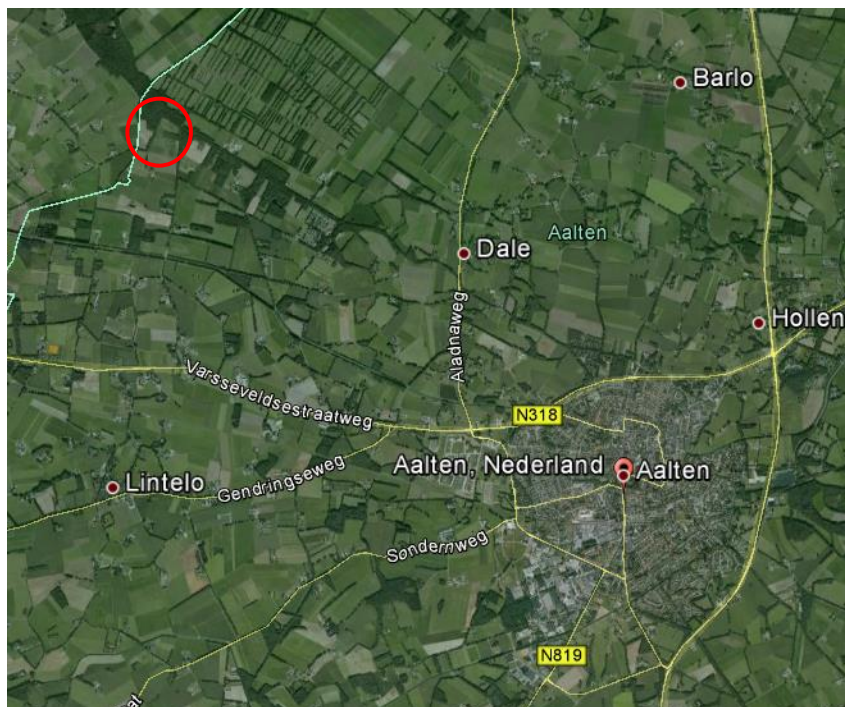
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het buitengebied van de gemeente Aalten zijn op de hoek van de Romienendiek en de Beunkdijk een aantal agrarische- en bospercelen gelegen. Bij de gemeente Aalten is het verzoek ingediend om deze percelen te ontwikkelen tot een landgoed. Het voornemen is om ter plekke maximaal 3 gebouwen, waaronder maximaal 2 woningen, te realiseren, bestaand bos te behouden en nieuwe natuur te ontwikkelen. Het huidige agrarische gebruik van een deel van de gronden in het plangebied wordt dan beëindigd. Het landgoed zal opengesteld worden voor publiek, volgens de normen van de Natuurschoonwet. Het college van burgemeester wethouders heeft positief besloten op het principeverzoek. Omdat het initiatief niet past binnen het geldend bestemmingsplan is een partiële herziening noodzakelijk om het initiatief daadwerkelijk te kunnen realiseren. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Aalten, circa 3,9 kilometer ten westen van de bebouwde kom van Aalten. Het gebied grenst in het noorden en oosten aan respectievelijk de Romienendiek en de Beunkdijk. Aan de overige zijden grenst de locatie aan agrarische gronden. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging van het plangebied

bron: Google Earth, 2013

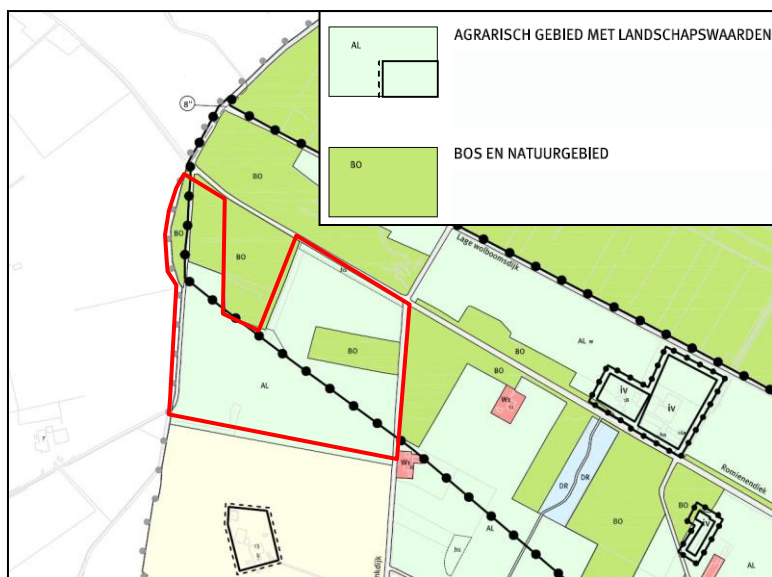


Globale begrenzing van het plangebied

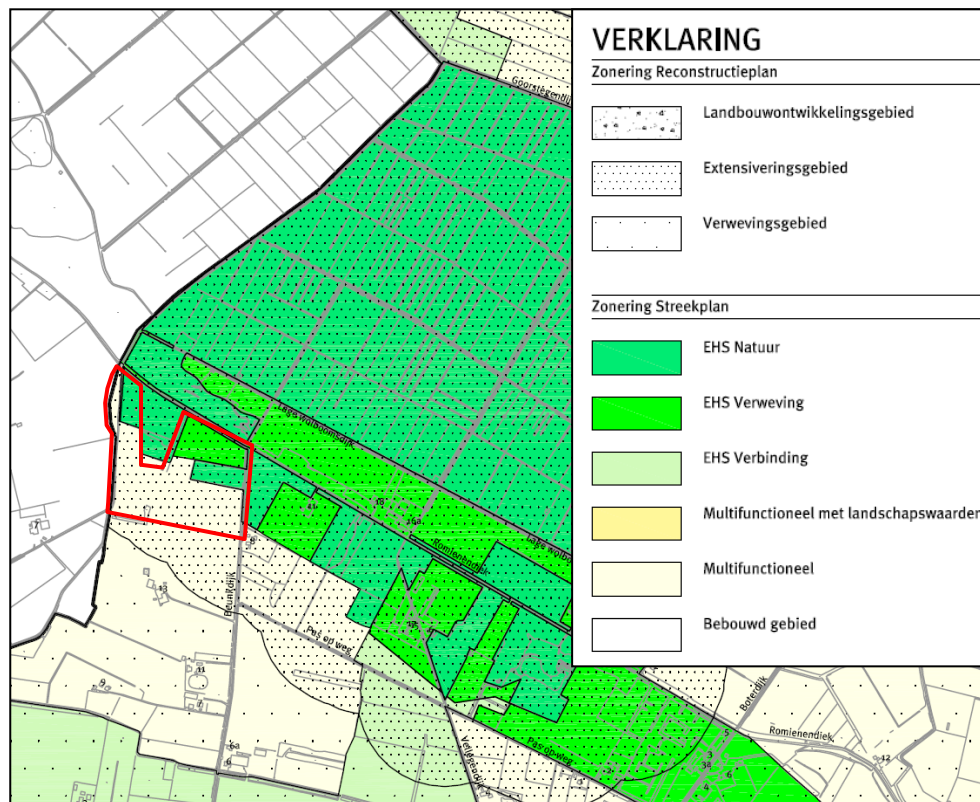
bron: Google Earth, 2013

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Aalten 2004', vastgesteld op 14 december 2004. Gedeputeerde Staten hebben dit bestemmingsplan op 28 juni 2005 gedeeltelijk goedgekeurd. Verder is van toepassing de 'Correctieve herziening/actualisatie buitengebied Aalten 2007', zoals dat op 11 september 2007 is vastgesteld door de raad van de gemeente Aalten en op 22 juli 2008 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan gedeeltelijk de bestemming 'Bos en natuurgebied' en gedeeltelijk de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden'. Langs de Romienendijk is de nadere aanduiding 'houtsingel' opgenomen.



Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan



Uittreksel kaart zoneringen, bron correctieve herziening 2007, bestemmingsplan Buitengebied Aalten

Omdat het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' en 'Bos en natuurgebied' heeft, past het toekomstig gebruik van de gronden als landgoed niet in het vigerend bestemmingsplan. Naast het feit dat het beoogde gebruik niet passend is binnen de geldende bestemmingen, past het realiseren van maximaal 3 (woon)gebouwen niet binnen de bouwregels. Om het initiatief te kunnen realiseren is een partiële herziening van het vigerend bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Daarnaast komen in dit hoofdstuk de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aan bod door middel van een planbeschrijving. Hoofdstuk 3 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt de opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 5 ten slotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied gedeeltelijk landbouwkundig in gebruik. Noordelijk langs het gebied loopt de weg Romienendiek, aan de oostzijde de weg Beunkdijk en aan de westzijde de (zand)weg 'Vossenbult'. Direct ten zuiden van het gebied staat een boerderij in het veld, die nog een agrarische bestemming heeft. Binnen het plangebied zijn naast enige bospercelen laanvormige boselementen aanwezig. De westgrens vormt ten slotte tevens de gemeentegrens met de gemeente Oude IJsselstreek. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie in het plangebied.



Deel van het bos, dat gelegen is in het noorden van het plangebied



Zicht vanuit het zuiden op het plangebied, richting Romienendiek

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Inleiding

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de aanleg van een nieuw landgoed, genaamd De Wolboom. In de nota 'Beunkdijk Aalten landgoed Wolboom, stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch kader'¹ is het toetsingskader vastgelegd waaraan de voorgenomen ontwikkeling van het landgoed moet voldoen. Hierin zijn eisen en aanbevelingen opgenomen om de kwaliteit van het bebouwd gebied en de inpassing in het landschap te waarborgen. Ook kan er uitdrukkelijk een verband worden gelegd tussen de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en de karakteristieken en kwaliteiten van het gebied. De meest belangrijke elementen en de vertaling van de beeldkwaliteitseisen in het bestemmingsplan zijn onderstaand opgenomen. De volledige uitwerking is als bijlagen bij de regels opgenomen.

2.2.2 Kamers en zichtlijnen

Het opnieuw creëren van groene kamers deelt de ruimte in verschillende kleinere ruimtes. Op deze manier wordt het kleinschalige karakter van het landschap hersteld. Vanaf de Romienendiek is zicht op de boerderij 'Pas op'. Dit kan een krachtige zichtlijn worden in het landschap, wanneer de singelbeplanting ter plaatse van de zichtlijn langs de Romienendiek wordt opgeschoond. Dit is belangrijk bij het creëren van een zichtlijn. De zichtlijn ligt tegenover het zandpad aan de noordzijde van de Romienendiek richting de bossen en de heide van de Vennebulten.

De nieuwe groene kamerstructuur is opgebouwd uit bomenrijen (van bijvoorbeeld eiken) met verschillende plantafstanden, zodat in zuidelijk richting steeds meer transparantie ontstaat naar het omliggende landschap (verder van de besloten zandrug). Tegen de zandrug aan een gesloten bomenrij en richting de boerderij 'Pas op' een meer open bomenrij. Echter ter plekke van de zichtlijn worden de bomenrijen onderbroken. Ook het bosperceel temidden van de locatie wordt verlengd, zodat de zichtlijn meer begeleid wordt. Het duurzaam beheren van dit bosperceel is van belang voor het behoud van het bos. Het gemengde bos met o.a. dennen kan worden omgevormd tot een eiken/berkenbos.

In de eerste kamer worden bos, open weide en heideveld ontwikkeld. Verschillende elementen die natuur en landschap en uiteindelijk de bebouwing met elkaar gaan verweven. Een wandelpad, geënt op een oude structuur ten oosten van de Beunkdijk zorgt voor de dooradering van het gebied. Het nieuwe 'naoberpad' komt via het heideveld, langs de bomenrij van de kamers, langs de nieuw te ontwikkelen bosschage (eiken/berkenbos) en loopt vervolgens langs de bestaande houtwal in noordelijke en zuidelijke richting en sluit daar weer aan op de bestaande wegen- en padenstructuur.

¹ SAB, Beunkdijk Aalten landgoed Wolboom, stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch kader, 28 februari 2014, projectnummer: 130288.

BEUNKDIJK AALTEN landgoed Wolboom

28 februari 2014



In de zuidelijke kamer is op de uitlopers van de zandrug het zoekgebied voor de bebouwing gesitueerd. Het zoekgebied wordt bepaald door het landschappelijk kader en de hoogtelijnen in het landschap. Binnen deze zone is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, bebouwing op te richten. De bebouwing wordt omringd door velden met bloemrijk grasland of ruigtes. In de zuidelijke hoek van de kamer, op het laagste punt, wordt het gebied verlaagd. Hier ontstaat nieuwe natte natuur in combinatie met waterberging. De af te graven grond wordt gebruikt om in de meest noordelijke kamer, aan de Romienendiek, een glooiing in het landschap te creëren geënt op de historie en het kleinschalige landschap. Door de kamerstructuur ontstaan kleine open kamers met prachtige zichtlijnen naar historische en nieuwe bebouwing.

De bebouwing wordt, volgens het Model in het Veld, via een slingerend en informele weg ontsloten. Het karakter van een zandpad, als ontsluitingsweg, is passend in het gebied. Vanwege het slingerende karakter ontstaat een indirecte benadering van het landgoed met een steeds wisselend zicht op het ensemble. Door de slingerende vorm van de ontsluiting ontstaat ook een fraai zicht over de bloemrijke velden richting het landgoed. De noordkant van het zandpad wordt voorzien van streekeigen bomen en boomgroepen (berk/eik) in een losse setting. De zuidkant van de ontsluiting wordt gevormd door de bloeiende en ruige velden rondom en richting het landgoed. Door een subtiele verlaging van het veld ontstaat een bijzondere en schrale natuur. Het afgraven van de humuslaag zorgt voor verschraling en afwisseling in de nieuw te ontwikkelen natuur. Het slingerende karakter van de weg wordt door de afgraving nog eens versterkt. De ontsluitingsweg dient te worden voorzien van een markering aan de Beunkdijk, als aankondiging van het landgoed Wolboom.

2.2.3 Massa en oriëntatie

Vanuit het landschappelijk kader ontstaan eisen ten aanzien van de oriëntatie en massa van de gebouwen. Door het kader en lijnen in het landschap is eveneens het zoekgebied ontstaan voor de situering van de gebouwen. Binnen het zoekgebied is het mogelijk om één of meerdere gebouwen op te richten. De bebouwing moet altijd vergezeld gaan van solitaire bomen of boomgroepen (bijvoorbeeld eiken). Grote streekeigen bomen vormen het decor voor de gebouwen. Ze vormen samen het silhouet van het ensemble als geheel. Daarnaast zorgen bomen voor beschutting, schaduw en voorzien de bebouwing van een groene omlijsting. Er ontstaat een afwisselend spel tussen bebouwing en groen.

Binnen het zoekgebied is het mogelijk om in de gebouwde elementen voorzieningen voor het houden van paarden te creëren. Het houden van paarden kan bijdragen aan de mogelijkheden en de flexibiliteit van het landgoed. Daarnaast is het mogelijk om binnen de verschillende kamers, met uitzondering de kamer van het landgoed (de bebouwing) zelf, de gronden te benutten voor het creëren van een paardenwei, mits voldoende natuur blijft bestaan bij het landgoed in het geheel. Hierbij is het belangrijk om geen opvallende verlichting te plaatsen bij de paardenwei, geen gebiedsvreemde materialen voor afrastering van de weide te gebruiken en geen gebiedsvreemde beplanting als omheining te gebruiken. Werk hierbij met natuurlijke materialen zoals hout.

Het landgoed dient een passende compositie te zijn van woongebouwen en bijgebouwen. Het geheel moet als één ensemble ontworpen zijn. Het landgoed is afwijkend ten opzichte van de agrarische erven in de omgeving. De ligging van de weg af vormt de enige overeenkomst. Het landgoed, of eigenlijk het natuurgoed, vormt een harmonieus geheel tussen wonen, natuur en landschap. De bebouwing moet binnen het zoekgebied gepositioneerd worden.

De, binnen het zoekgebied gepositioneerde, gebouwen mogen niet in de zichtlijn vanaf de Romienendiek komen te staan. Het hoofdgebouw (woongebouw) is het meest westelijk gesitueerd. Vanaf het gebouw is vrij zicht over het water, de natte natuur en de velden. De middag- en avondzon vormt samen met het uitzicht en de natuur een prachtige decor voor de situering van het landgoed. De ruigte en bloemrijke graslanden lopen helemaal door tot aan de gevel. Lage muren vanuit het gebouw kunnen doorlopen in het landschap, of het landschap loopt door tot in het gebouw. Kortom, er wordt duidelijk gezocht naar een verweving met het landschap.

De bijgebouwen, dit kan zowel schuur (berging) als woongebouw zijn, zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Dit kan in volume, massa, uitstraling of materialisatie, maar de gebouwen afzonderlijk vormen samen weer een geheel. De bijgebouwen gaan niet voorbij aan de denkbeeldige lijn achter het hoofdgebouw. De massa en het volume van de gebouwen kan verschillend zijn, ook de oriëntatie en positionering is nader te bepalen, mits deze aan bovengenoemde voorwaarden voldoen. Daarnaast is zicht op het hoofdgebouw vanaf de Beunkdijk een belangrijke voorwaarde. Dit zicht wordt uiteindelijk bepaald door de exacte oriëntatie en positionering van de het hoofdgebouw. De positionering van de bijgebouwen en de bomen worden hierdoor bepaald en is dus afhankelijk van de positionering van het hoofdgebouw.

Het landgoed kan bestaan uit meerdere gebouwen. Het kan bestaan uit één woongebouw (hoofdgebouw) met (maximaal 2) bijgebouwen (bergingen). Belangrijk hierbij is dat de gebouwen een eenheid vormen met elkaar en met het omliggende landschap en de natuur. Wanneer er meerdere woongebouwen op het landgoed ontwikkeld worden, dan moet bij de verdere uitwerking rekening gehouden worden met de privacy van de verschillende woongebouwen. De compositie blijft echter wel bestaan uit één hoofdgebouw met bijgebouwen. Dit betekent dat een bijgebouw dus ook een woonfunctie kan hebben. Zoals gezegd, bij de bij het ontwerp van de gebouwen staat de relatie met het landschap centraal. De natuur moet als het ware doorlopen in de bebouwing. De overgangen naar het landschap zijn dus eigenlijk niet aanwezig. Eventuele tuin of terras worden op een logische manier opgenomen in het landschap. Hoge erfafscheidingen zijn daarbij niet passend. Bij verdere uitwerking dienen landschapsarchitect en architect in samenspraak de relatie tussen gebouw en landschap te optimaliseren.

2.2.4 Architectuur

Het landgoed moet een eenheid tussen de bebouwing, de natuur en het landschap vormen, ofwel een natuurgood. De basis wordt hiervoor gelegd in het landschappelijk kader. Een gedegen en robuust landschappelijk kader kan verschillende uitstralingen en stijlen van het landgoed dragen. De architectuur kan dan ook divers zijn. Een symmetrische opzet met een klassiek landhuis is mogelijk, maar een informeler beeld van bebouwing die zich op een vanzelfsprekende manier in de omgeving voegt is eveneens mogelijk. Wanneer aan bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan, dan is de architectuur naar eigen wens in te vullen, mits passend binnen de maat en schaal van het landschap.

Voor de architectuur gelden een aantal basisvoorwaarden. Het landgoed vormt nadrukkelijk een eenheid in het landschap. Die eenheid komt tot uitdrukking in de plaatsing van de bebouwing, de maat, schaal, verschijningsvorm en vormgeving van de bebouwing en daarnaast het kleur- en materiaalgebruik. Om de eenheid te realiseren zal de architectuur van de bebouwing op het landgoed onderling moeten worden afgestemd. Bij meerdere wooneenheden en mogelijk dus ook meerdere eigenaren worden de afzonderlijke woningen door één architect ontworpen.

De bebouwing wordt gekenmerkt door een hiërarchische opbouw van hoofd- en bijgebouwen met aandacht voor entrees, zichtlijnen en terrassen. De gebouwen hebben een heldere uitstraling met krachtige vormen. De gebouwen mogen niet hoger zijn dan twee bouwlagen met eventueel een kap. Bebouwing zonder kap is dus ook mogelijk. De afzonderlijke woon- en bijgebouwen mogen niet op een zodanige manier geschakeld worden, zodat één groot gebouw ontstaat. Dit is niet passend in de schaal van het landschap. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik worden niet op voorhand bepaald, maar bepaald door het initiatief. Hierdoor is het architectonische ontwerp naar eigen wens en smaak in te vullen. Uiteraard moet ook dit wel passend zijn in de omgeving. Het gebruik van bijvoorbeeld glanzende pannen of felle kleuren is niet toegestaan. Werk in gedekte tinten en maak gebruik van zoveel mogelijk natuurlijke materialen. Baksteen, hout, riet, maar ook keim- of stucwerk is mogelijk. Het toepassen van glas, zink, staal en aluminium behoort eveneens tot de mogelijkheden.

2.2.5 Vertaling beeldkwaliteitseisen in dit bestemmingsplan

Zoals hiervoor vermeld is de begrenzing van de zoekzone voor wonen een afgeleide van de huidige en te realiseren landschappelijke waarden. De zoekzone voor wonen heeft in zijn geheel de bestemming 'Wonen-Landgoed' gekregen. Daar waar het in de zuidoosthoek wenselijk is nieuwe beplanting op te richten, is ervoor gekozen hier geen bebouwing mogelijk te maken. Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Bovendien is een maximum bebouwingspercentage van toepassing. Binnen het bouwvlak is het mogelijk maximaal 3 gebouwen op te richten. Binnen die 3 gebouwen mogen in totaal maximaal 2 woningen worden gerealiseerd. In de regels is voorts vastgelegd dat 1 van de 3 gebouwen door de omvang en/of uitstraling moet kunnen worden aangemerkt als het belangrijkste gebouw. De andere 2 gebouwen moeten door de omvang en/of uitstraling kunnen worden aangemerkt als ondergeschikt ten opzichte van het voornaamste gebouw. Aan elk gebouw mogen wel aan- en uitbouwen worden gebouwd.

Om te voorkomen dat een langgerekt gebouw ontstaat en daardoor het landgoed een stenige uitstraling zal krijgen is een regeling opgenomen dat slechts 1 van de ondergeschikte gebouwen mag worden aangebouwd aan het belangrijkste gebouw. Bovendien mogen de 2 ondergeschikte gebouwen nooit voorbij de meest zuid-westelijke gevel van het belangrijkste gebouw worden gerealiseerd.

De gebouwen hebben een maximale goothoogte van 8 m en een maximale bouwhoogte van 11 m. Bij het realiseren van een gebouw met een plat dak is het wel mogelijk om een accent op de derde laag te realiseren.

Daar waar getracht moet worden de zichtlijn te versterken door middel van realiseren van laanbeplanting, is dit op de verbeelding aangeduid. Ook aan de ontsluitingsweg naar het woonperceel is een aanduiding binnen de bestemming 'Natuur' gegeven. Beide aanduidingsgrenzen zijn iets ruimer genomen, zodat ruimte is bij de verdere uitwerking van de plannen.

De bospercelen in dit bestemmingsplan hebben de bestemming 'Bos' gekregen. Ook die delen waar nieuw bos wordt gerealiseerd. Aan die delen waar natuur de hoofdfunctie is, is de bestemming 'Natuur' opgenomen. Binnen de bestemmingen 'Bos' en 'Natuur' is eveneens extensieve recreatie mogelijk. Gebouwen mogen niet worden gerealiseerd.

Voorts is het binnen nagenoeg de gehele bestemming 'Natuur' mogelijk om een paardenwei te realiseren. Daar waar een paardenwei niet wenselijk is (zuidelijke kamer), is een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Middels een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk, mits voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden, daar alsnog een paardenwei te realiseren.

Binnen de bestemming 'Wonen-Landgoed' is uitsluitend een paardenwei toegestaan. De totale gezamenlijke oppervlakte van de paardenwei mag niet meer bedragen dan 1 hectare.

Direct grenzend aan het bestemmingsvlak 'Wonen- Landgoed' is een paardenbak zonder verlichting toegestaan. Voor de overige gronden binnen de bestemming 'Natuur' geldt dat realiseren van een paardenbak alleen middels een afwijkingsbevoegdheid (mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden) is toegestaan.

Tot slot is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is geregeld dat de gebouwen op het landgoed pas voor wonen in gebruik mogen worden genomen, als de landschappelijke inpassing is gerealiseerd.

3 Haalbaarheid

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor bepaalde onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Het plan

In het plangebied liggen onderdelen van de EHS. De uitwerking van deze EHS is in de verordening van de provincie Gelderland opgenomen. Met onderhavige planontwikkeling wordt rekening gehouden met aanwezige natuurwaarden. Bovendien wordt ruim 8 hectare natuur aan het gebied toegevoegd. Hiertoe is een beplantingsplan opgesteld. Het rijksbeleid vormt hiermee geen belemmering voor uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

3.1.2 Provinciaal beleid

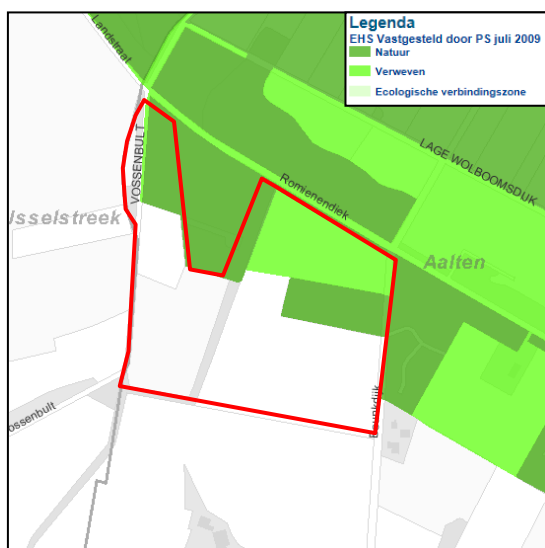
Streekplan Gelderland 2005 (Structuurvisie)

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 heeft het Streekplan de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het Streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Hierbij hanteert de provincie een tweeledige provinciale hoofdstructuur. Enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie. Anderzijds kent de provincie 'laag dynamische' functies. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van

ruimtegebruik, zoals de Ecologische Hoofdstructuur, waardevolle open gebieden en gebieden waar ruimte voor water moet worden gecreëerd.

Het gebied waarbinnen het toekomstige landgoed De Wolboom is gelegen, is binnen het streekplan aangewezen als multifunctioneel platteland. Een noordelijk deel van het plangebied heeft de aanduiding EHS- Verweven en de aanduiding EHS-Natuur.

Het zuidelijk deel van het gebied heeft de aanduiding “extensivering intensieve veehouderij”. Op de navolgende afbeeldingen is de ligging van het plangebied in deze gebieden aangegeven.



*Uitsnede streekplankaart met globale ligging plangebied en kaart herbegrenzing EHS
Bron: Datahotel Gelderland*

EHS-Verweven omvat landgoederen onder de Natuurschoonwet (daarop aanwezige grotere natuur- en bosgebieden zijn tot de EHS-natuur gerekend), landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bosclementen. Door natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer wordt de natuurwaarde van het gebied als geheel versterkt.

In EHS-verweven is natuur de belangrijkste functie. Grondgebonden land- en tuinbouw vervult een blijvende rol in het duurzaam beheer van cultuurgrond en de daarmee verweven natuurwaarden. Land- en tuinbouw kan zich in de EHS-verweven duurzaam ontwikkelen voor zover de aanwezige natuurwaarden niet worden geschaad. Onder grondgebonden land- en tuinbouw worden ook alle vormen van gemengde agrarische bedrijfsvoering verstaan, waarbij duurzaam agrarisch gebruik van landbouwgrond aan de orde is. Ook andere functies zoals extensieve recreatievormen kunnen verweven zijn met natuurwaarden en bijdragen aan duurzame instandhouding. Voor EHS-verweven geldt hetzelfde ruimtelijke beleid als voor EHS-natuur, met de volgende verschillen regulier agrarisch en extensief recreatief gebruik kan worden voortgezet, waarbij tevens vergroting van aanwezige agrarisch bouwpercelen aan de orde kan zijn, ruimte voor extensieve recreatievormen (als natuurkamperen, kano-, voet- en fietsroutes met zeer beperkte voorzieningen), ruimte voor nieuwe landgoederen.

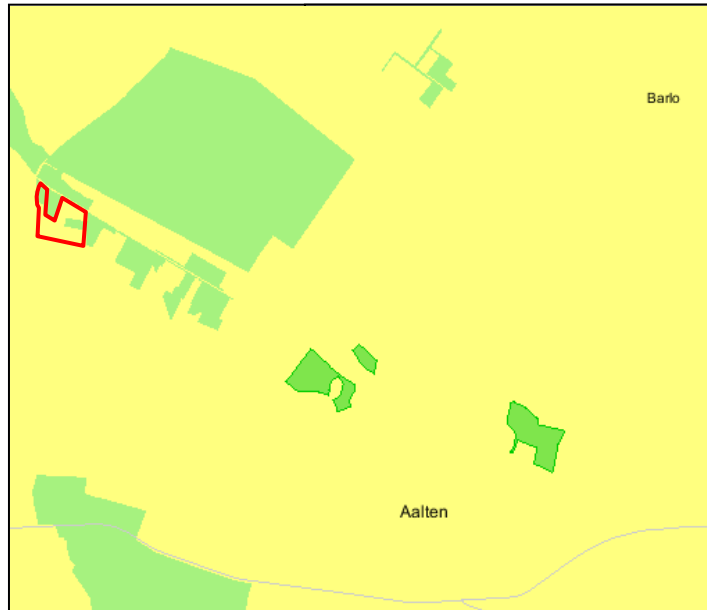
In de Reconstructiegebieden gelden voor agrarische bouwpercelen gelegen in EHS-verweven de voor de betreffende zone vastgelegde planologische bepalingen zoals weergegeven in paragraaf 2.9.5 van het streekplan.

In het streekplan wordt ten aanzien van landgoederen het volgende gesteld. Ter bevordering van de landschappelijke en ecologische kwaliteit, de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid voor recreanten met name wandelaars, wordt in Gelderland de mogelijkheid geboden om nieuwe landgoederen aan te leggen. Als definitie van een nieuw landgoed geldt: *een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met in beginsel maximaal drie wooneenheden en met een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha.*

Nieuwe landgoederen kunnen worden gesticht in delen van het groenblauwe raamwerk (EHS-verweving, EHS verbindingszones) en in het multifunctionele gebied, maar niet in EHS-natuur, waardevol open gebied, in weidevogel- en ganzengebieden van provinciaal belang of in het concentratiegebied voor intensieve teelten. Gebieden die met name geschikt worden geacht zijn gebieden met een grote mate van verweving, gebieden waar bosaanleg gewenst is, grondwaterbeschermingsgebieden e.d.

Het is mogelijk om landgoederen te stichten met een veelvoud van ten minste 5 ha openbaar toegankelijk bos en/of natuur, waarbij in een woongebouw een veelvoud van drie wooneenheden wordt geschapen, mits passend bij de kwaliteiten van de plek. De hoofdfunctie van het nieuwe gebouw of de nieuwe gebouwen, is wonen. Een daaraan ondergeschikte kantoorfunctie is mogelijk. Bij initiatieven voor een nieuw landgoed dient er sprake te zijn van een totaalvisie inclusief inrichtingsplan, beeldkwaliteitplan en exploitatieopzet. Behalve de bestemmingsplanwijziging dient de gemeente met de initiatiefnemer voor een nieuw landgoed een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding af te sluiten over de inrichting en het beheer van het nieuwe landgoed. Deze overeenkomst dient bij het bestemmingsplan te worden gevoegd. Het gaat immers ook om het waarborgen van het duurzaam in stand houden van de landgoedkwaliteiten.

Uit 'Themakaart 19, Landgoederen' blijkt dat het grootste deel van het eigendom gelegen is binnen een gebied waar landgoederen mogelijk zijn. Het aangewezen gedeelte voor EHS natuur is weliswaar in het bestemmingsplan betrokken, doch ligt buiten het landgoed en blijft aldus bestaan.



Themakaart landgoederen, plangebied aangeduid met rood kader

Het plan

Realisatie van een nieuw landgoed op de voorgestelde plaats past binnen de uitgangspunten van het streekplan.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 22 januari 2011 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland in werking getreden. Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels voor onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. De invoering van de verordening is een direct gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 die is ingevoerd om de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten te vereenvoudigen. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de eerder vastgestelde Structuurvisie, de opvolger van het Streekplan. Op 27 juni 2012 is de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld door Gedeputeerde Staten. De verordening richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. De vigerende ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking voor wonen en werken hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. De voor het plan van belang zijnde onderwerpen worden hierna kort behandeld.

Landgoederen

In afwijking van artikel 2.2 kan in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken tevens mogelijk worden gemaakt bij oprichting van nieuwe landgoederen, mits 1) 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 2) in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast. Voor de landschappelijk inpassing wordt verwezen naar de planbeschrijving en bijlage 2 van de regels.

EHS

Binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. In de ruimtelijke verordening is het beleid voor de EHS vertaald in artikel 18:

18.1

In een bestemmingsplan worden in een gebied gelegen binnen de EHS geen bestemmingen toegestaan waardoor de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied, zoals aangegeven in de streekplanuitwerking "Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur" en het Waterplan Gelderland 2010 – 2015 significant worden aangetast.

18.2

18.2.1

In afwijking van 18.1 kan een bestemmingsplan activiteiten, die mede tot doel hebben de kwaliteit van de EHS te verbeteren, mogelijk maken, voor zover door die activiteiten, blijkens een in provinciale of (inter)gemeentelijke structuurvisie vastgelegde integrale gebiedsvisie in onderlinge samenhang of in samenhang met activiteiten in een ander bestemmingsplan:

- a de kwaliteit van de EHS verbetert, waarbij de oppervlakte van de EHS gelijk blijft of toeneemt; of
- b het areaal van de EHS wordt vergroot, ter compensatie van het gebied dat door de activiteiten verloren is gegaan, indien daarmee een beter functionerende EHS ontstaat.

18.2.2

Het bestemmingsplan als bedoeld in 18.2.1 bevat in de toelichting een verantwoording van de aard, wijze en tijdstip van realisatie van de kwaliteits- of kwantiteitswinst.

18.4

In afwijking van het bepaalde in 18.1 kunnen bestemmingen in EHS-gebied met de functies "Verweving" en "Verbindingszone", waardoor de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, worden toegestaan, mits in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat door deze bestemmingsherzieningen en de op basis daarvan mogelijk gemaakte ontwikkelingen wordt bijgedragen aan de realisering van natuurdoelen, waarbij de kernkwaliteiten zowel mogelijk worden ontzien. De ingreep en de realisatie van de natuurdoelen worden gelijktijdig gerealiseerd.

18.6

Ten aanzien van het bepaalde in 18.2 t/m 18.4 gelden de spelregels ten aanzien van mitigatie, compensatie en saldering, zoals opgenomen in de streekplanherziening herbe-grenzing EHS.

Het plan

In het plan is sprake van de ontwikkeling van een landgoed. De bestaande te versterken natuurwaarden en nieuw te realiseren natuurwaarden worden als zodanig bestemd. In het plangebied zijn maximaal 3 gebouwen, waaronder maximaal 2 woningen, voorzien. Met realisatie van deze gebouwen neemt het bebouwde oppervlak in het plangebied toe. De gebouwen worden echter zorgvuldig ingepast in het landschap. Met realisatie van het landgoed zullen de omgevingswaarden en de oppervlakte van de EHS toenemen. Hiermee is het plan in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Landgoederenbeleid (Samenvatting uit bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2004)

Onder nieuwe landgoederen worden verstaan de ontwikkeling van een landhuis (grote woning met maximaal 2 wooneenheden) in combinatie met een aanzienlijke investering in het landschap. Dit bestaat deels uit nieuw aan te leggen bos, waarbij bovendien eisen worden gesteld aan de toegankelijkheid (openstelling voor recreanten). Nieuwe landgoederen zijn met name in combinatie met de ontwikkeling van de ecologische verbindingzones interessant. De zoeklocaties zullen derhalve met name zijn gelegen in de beoogde ontwikkelingsgebied voor natuur (niet zijnde bestaande natuurgebieden) en in het gebied in het streekplan aangegeven als “zoekgebied bosaanleg”. Nieuwe landgoederen dienen qua ruimtelijk beeld te worden ingepast in het bestaande landschap, sterker nog, ze dienen het bestaande landschap te versterken. In het “open essengebied” zullen geen nieuwe landgoederen mogelijk zijn. Voor het beoordelen van initiatieven voor nieuwe landgoederen in het buitengebied worden onderstaande toetsingscriteria gehanteerd: –

– nieuwe landgoederen moeten (grotendeels) liggen in en grenzen aan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of liggen in het zoekgebied voor bosaanleg zoals deze in het Streekplan Gelderland 1996 is opgenomen; in het bestemmingsplan komt dit overeen met een ligging in of aan de zone waar nieuwe natuur mag worden ontwikkeld (als bedoeld in artikel 37.5 van de voorschriften);

- de totale omvang van een landgoed bestaat uit een grotendeels openbaar toegankelijk en aaneengesloten gebied van minimaal 8 hectare;
- het landgoed moet minimaal 7 hectare nieuwe natuur bevatten welke aansluit bij de natuurdoeltypen zoals die voor de betreffende EHS zijn aangegeven;
- binnen een landgoed is één hoofdgebouw toegestaan waarbinnen maximaal twee wooneenheden mogen worden ontwikkeld;
- nieuwe bebouwing ten behoeve van het nieuwe landgoed is niet mogelijk binnen de EHS;
- de verschillende functies die onderdeel uitmaken van het landgoed zijn niet strijdig met omringende functies;
- uit een inrichtingsplan moet blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van de bebouwing én de inrichting van de omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
- instandhouding van het landgoed op de langere termijn moet gewaarborgd zijn. Hier toe moet een privaatrechtelijke overeenkomst worden gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente en moet het landgoed voldoen aan het bepaalde in de Natuurschoonwet 1928.

- Afhankelijk van de omvang en aard van het initiatief is het mogelijk om extra woon-eenheden toe te staan. Hierbij blijft de landschappelijke inpassing van het landgoed centraal staan. Bebouwing moet ondergeschikt zijn aan de natuurontwikkeling. Voorbeelden waarbij aan een verruiming gedacht kan worden zijn:
 - het ontwikkelen van een substantieel grotere oppervlakte van nieuwe natuur;
 - sanering van bestaande bebouwing wanneer deze niet aansluit bij het te realiseren landgoed;
 - extra inspanningen op het gebied van recreatie of cultuurhistorie.

De verwijzingen in het beleid zijn gedateerd, de strekking van het beleid is echter nog hetzelfde en wordt door de gemeente nog steeds als toetsingskader gebruikt. In november 2007 heeft de gemeenteraad besloten uitsluitend nog medewerking te verlenen aan de bestaande initiatieven. De ontwikkeling van Landgoed De Wolboom is één van deze initiatieven.

De ontwikkeling van landgoed De Wolboom voldoet aan genoemde uitgangspunten. In onderhavige situatie worden, in afwijking van het beleid, 2 woningen toegestaan, echter blijkt het principe van één hoofdgebouw (het belangrijkste gebouw) overeind. Het dient vooral te gaan om een samenhangend complex van gebouwen binnen één erf, waaraan onderhavige opgave voldoet. In paragraaf 2.2 wordt hier nader op ingegaan. De gemeente heeft met initiatiefnemer een overeenkomst gesloten.

Landschapsontwikkelingsplan Nieuwe noabers, vernieuwend landschap - Ensemble boek voor het landschapsensemble 't Goor

Op 20 november 2007 heeft de gemeenteraad het landschapsontwikkelingsplan (LOP) 'Nieuwe noabers, vernieuwend landschap' vastgesteld. Het ensembleboek is bedoeld als handreiking voor ontwikkelingen en projecten in het buitengebied van de gemeente Aalten. Het ensembleboek is een hulp- en inspiratiebron, geen strak keurslijf of blauwdruk. De doelen die voor het landschapsensemble 't Goor zijn verwoord zien er als volgt uit:

- verweving landbouw en andere functies in de agrarische delen van het gebied;
- kerngebied ecologische hoofdstructuur met parel Het Beestman;
- droge ecologische verbindingszone tussen Het Beestman en de Aaltense Heurne;
- water van het Hoogste Ecologische Niveau (HEN) in de Kortbeek (bovenloop Snijders Veerbeek) tot aan de Hamelandroute;
- water met Specifiek Ecologische Doelstelling (SED) in de Haartse Waterleiding;
- het versterken van de samenhang in waardevol landschap (Waardevol en Nationaal landschap Winterswijk);
- vergroten leefbaarheid op het platteland en tegemoet komen aan behoefte aan landelijk wonen;
- versterken recreatieve mogelijkheden;
- behoud van (kleinschalige) economische vitaliteit, woonmogelijkheden (ook voor jongeren en ouderen) en voorzieningen;
- versterken recreatieve aantrekkelijkheid, zowel voor de eigen bevolking als voor toeristen; inzet op kleinschalige en extensieve mogelijkheden;
- versterken en terugbrengen identiteit van het gebied;
- behoud van de productiecapaciteit voor duurzame grondgebonden landbouw;
- vergroten veiligheid voor fietsers en wandelaars.

Beeld

De zuidelijke grens van dit ensemble wordt gevormd door de op een brede dekzandrug liggende Romienendiek. Ten noorden daarvan kon zich het voormalige Zwarte Veen vormen. Door het graven van de Veengoot kon dit gebied sterk ontwaterd worden. De zandweg die over de diek loopt wordt aan weerszijden begeleid door bos, enkele kleine boerderijen en een minicamping. Totaal heeft het een rommelige uitstraling. Ten zuiden van de Romienendiek staan her en der verspreid wat meer boerderijtjes en loopt de Vellegendijk diagonaal maar wel in een rechte baan richting Slinge. Het voormalige veengebied te noorden van de Romienendiek, het Goor geeft twee totaal verschillende beelden.

In het Natuurreservaat tot aan de Goorstegendijk is de oorspronkelijke ontginningsverkeveling nog goed herkenbaar: het zijn vooral kleine, natte percelen met dichtbegroeide houtwallen. Het gebied wordt doorsneden met rechte, soms afgesloten zandpaden en dijken die uitkomen op de geasfalteerde ontsluitingsweg, de Boterdijk aan oostzijde. Dit deel is een voor de auto slecht toegankelijk gebied, maar heerlijk voor de recreant.

Aan de noordelijke kant van de Goorstegendijk ligt een betrekkelijk open ruilverkavelingslandschap. Hier vinden we enige grote boerderijen en (open) schuren en stallen haaks op de weg. Op relatief grote rechte percelen weilanden lopen koeien, afwateringssloten en bomen langs de weg, veelal zonder oeverbegroeiing.

Beplanting

De landschapselementen en beplanting in dit ensemble zijn herkenbaar het resultaat van de historische ontwikkeling van het landgebruik. Langs de, op een dekzandrug gelegen, Romienendiek zijn de oorspronkelijk aanwezige bossages langs deze oude landweg vanaf 1900 omgezet in meer op houtproductie gerichte gemengde bospercelen waarin veel grove den voorkomt. Langs de noordzijde vormen deze percelen een gesloten bosgordel. Met het verlies aan betekenis van houtproductie worden deze percelen minder strak onderhouden en zijn ze vooral van landschappelijke en recreatieve betekenis. Ten noorden van de Romienendiek lag oorspronkelijk het Zwarte Veen. In het huidige natuurreservaat van Staatsbosbeheer is de oorspronkelijke kleinschalige verkeveling van de ontginning van dit veen in de 19e eeuw nog aanwezig. De kleine grasland percelen zijn omzoomd door elzensingels langs de afwateringsslootjes. Langs de kaden en wegen zijn laanbeplantingen met deels onderbegroeiing van soorten als zomereik, hazelaar, Gelderse roos, populier, vlier, éénstijlige meidoorn. De weidelandjes worden nu en dan afgewisseld door percelen met elzenbroekbos. De hoge elzensingels geven het gebied een gesloten karakter zonder doorkijkjes. Hoewel de beplantingen meest wat ouder zijn, is de soortenrijkdom beperkt. Er lijkt geen sprake te zijn van hakhoutbeheer. In dit zuidelijk deel zijn alleen langs de Romienendiek enige boerderijen die geen bijzondere erfbeplantingen hebben. In het noordelijk deel van het Goor is door de ruilverkaveling van de 80er jaren het landschappelijk beeld ingrijpend gewijzigd. De landschapselementen in dit deel van het Goor zijn typerend voor het ruilverkavelingslandschap en bestaan uit wegbeplantingen met Amerikaanse eik, zomereik en es. De plantafstand in dit noordelijke gedeelte is groter en er is weinig of geen onderbegroeiing, waardoor het landschappelijk beeld meer open blijft. In enkele percelen zijn solitaire zomereiken. Langs sloten en watergangen is weinig opgaande vegetatie.

Aan de oostzijde bij de Zilverbekendijk zijn enkele bospercelen in stand gehouden. Aan de westzijde langs de gemeentegrens zijn enige oude elzenhakhout percelen met rabatten die waarschijnlijk ook een overblijfsel van de oorspronkelijke ontginning van het Zwarte Veen zijn.

Functiezonering

In dit ensemble is in het noorden sprake van voornamelijk weidebouw met hier en daar een maïsakker. Er zijn voornamelijk veehouderijen met soms open stallen te vinden. In het westen natte natuurgebieden van het Goor. Aan de zuidkant van dit ensemble bevindt de historische Romienendiek met aan weerszijden bossen en natuur. Hier vinden we ook verschillende groottes verblijfsrecreatie (camping bij de boer en grootschaliger Goorzicht).

Stuwende krachten

De stuwende krachten in dit ensemble zijn met name de agrarische veeteelt- en landbouwbedrijven. Daarnaast speelt ook recreatie een rol. Aansluitend op de cultuurhistorische waarden in het ensemble van Barlo en 't Klooster zullen ook de cultuurhistorie en de geschiedenis van de natuurgebieden een motor voor recreatieve bedrijvigheid kunnen zijn.



Fragment LOP: het ensemble 't Goor en de Romiendiek

Het LOP geeft voor het gedeelte “Romienendiek” binnen het ensemble de volgende visie:

“Motto: wees zuinig op zandpaden en versterk de randen van de rug o.a. met nieuwe landgoederen”

De “diek” is deel van een lange dekzandrug, die het gehele natte midden van de Achterhoek doorsnijdt: van Zelhem tot aan het Oost-Nederlands Plateau bij Aalten. Het is een oude handelsroute. Aan de zuidkant richting Aaltense (Boven) Slinge bevindt zich een kleinschalig ontginningsgebied met zandpaden en bospercelen. De grond is veelal zeer arm. Nieuwe landgoederen kunnen de natuur langs de Romienendiek versterken. Eiken-berkenbos kan zo worden uitgebreid. Wellicht dat ook de ontwikkeling van nieuwe heide-terreintjes op deze arme gronden mogelijk is. Langs de Romienendiek zou aandacht gegeven kunnen worden aan verbetering van erfbeplantingen van de daar gelegen bebouwing en de minicamping. Dit kan bijdragen aan versterking van de recreatieve functies.”

Het LOP werkt tenslotte een en ander verder uit in het zogenoemde ensembleboek “t Goor en de Romiendiek”. Daarin wordt het hierboven gestelde onderstreept.

Het plan

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het voornemen hier een landgoed te stichten past binnen de visie van het Landschapsonwikkelingsplan.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Algemeen

In het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Ten behoeve van de voorgenomen natuurontwikkeling in het plangebied is door B-WARE Research Centre in 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de natuurontwikkeling in het plangebied. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar de het inrichtings-, beheers-, en beplantingsplan dat als bijlage bij de regels is opgenomen.

Door Ecopart bv is in juli 2013 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³ voor de locatie waar de woonfunctie is voorzien. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan. De resultaten uit dit onderzoek zijn in de navolgende paragrafen samengevat.

² B-WARE Research Centre (2009), Bodemonderzoek ten behoeve van natuurontwikkeling op toekomstig landgoed Wolboom, rapportnummer 2009.26.

³ Ecopart bv (15 juli 2013), Verkennend bodemonderzoek Beunkdijk ong. te Aalten, projectnummer 15760.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond op de onderhavige locatie plaatselijk licht is verontreinigd met kwik en kobalt. De ondergrond is niet verontreinigd voor wat betreft de onderzochte parameters. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en plaatselijk is voor cadmium een licht verhoogd gehalte gemeten. Het is niet aannemelijk dat de geconstateerde verontreinigingen van de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengen. Uit milieuhygiënisch oogpunt is de aanwezigheid van verontreinigende stoffen ongewenst. Indien het geheel aan onderzoeksresultaten echter wordt beoordeeld in het licht van de geplande terreinbestemming c.q. -inrichting, lijkt hier sprake van een aanvaardbare situatie.

De overwegingen hierbij zijn onder andere de slechts licht verhoogde gehalten, de te verrichten inspanning om te komen tot een strikt multifunctioneel bodemkwaliteitsniveau en een zienswijze vanuit een risicobenadering (ontbreken blootstellings- of verspreidingsroutes in de toekomstige situatie). Gelet op het bovenstaande is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake de in de toekomst geprojecteerde nieuwbouw van een landhuis en bijgebouwen op de locatie.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.2.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Het projectgebied ligt binnen de onderzoekszone van de Romienendiek, de Beunkdijk en de Vossenbult. De Vossenbult betreft een zandpad. De beide andere wegen zijn smalle niet doorgaande landbouwwegen met asfaltverharding. De locatie waar volgens het bestemmingsplan woningbouw gebouwd mag worden ligt op meer dan 200 meter vanaf de Vossenbult en vanaf de Romienendiek. De afstand tot de Beunkdijk bedraagt meer dan 125 m. Niet doorgaande landbouwwegen in het buitengebied kennen doorgaans een verkeersintensiteit die lager is dan 1000 motorvoertuigen per etmaal. Bij deze lage verkeersaantallen en de grote afstand van de geplande woningbouw tot deze omringende wegen zal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet worden overschreden. Het uitvoeren van een nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.2.3 *Luchtkwaliteit*

Algemeen

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.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt.

Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Bij een ontwikkeling waar minder dan 1.500 woningen worden gerealiseerd draagt deze ontwikkeling volgens de ministeriële regeling NIBM niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. In onderhavige situatie worden maximaal 3 woningen gerealiseerd. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Toetsing

Het plan voorziet in de bouw van maximaal 2 woningen. Dit is een milieuhindergevoelige functie. Nabij het plangebied zijn verschillende agrarische bedrijven gelegen. De beoordeling ten aanzien van de agrarische bedrijven is opgenomen in paragraaf 3.2.5. Verder zijn er geen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving die door onderhavige ontwikkeling negatief worden beïnvloed.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.2.5 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

In de omgeving liggen geen grote veehouderijen. Op enige afstand ligt wel het landbouwontwikkelingsgebied (LOG-Lintelo) waar vestiging van enkele grote veehouderijen is voorzien. In de gemeentelijke geurvisie en de verkenning van het LOG is een berekening van de te verwachten achtergrondniveaus voor geur gemaakt. Op onderhavige locatie zal de achtergrondbelasting ook dan tussen 0 en 6 OU/m³ blijven. Een achtergrondbelasting van 20 OU/m³ wordt in de visie nog als een acceptabel geurniveau voor wonen in het buitengebied beschouwd.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.2.6 Externe veiligheid

Algemeen

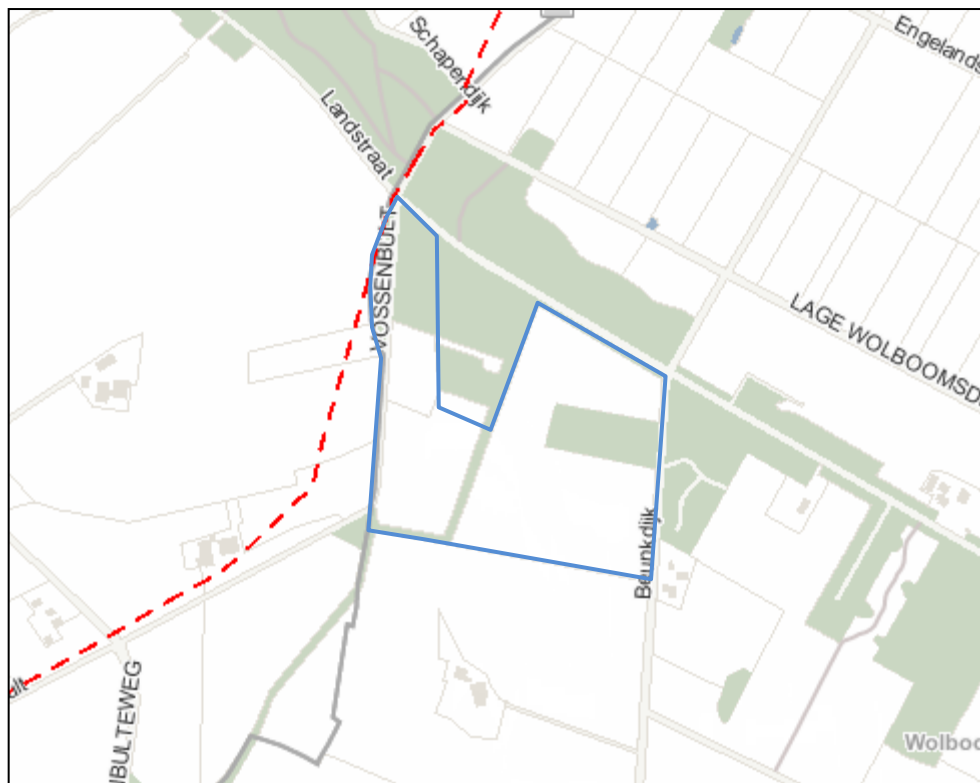
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen en gasleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

Een woning wordt beschouwd als een beperkt kwetsbaar object. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Gelderland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een blauw kader.



Fragment provinciale risicokaart Gelderland

bron: risicokaart.nl

In en om het plangebied liggen geen risicovolle stationaire bronnen. Daarnaast wordt met de uitvoering van dit plan geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt. Ten westen van het plangebied is de hogedrukaardgasleiding N-569-80-KR-061 gelegen. De toekomstige woning(en) zijn gelegen op circa 260 meter van deze hogedrukaardgasleiding en liggen daarmee buiten het invloedsgebied van deze leiding. Een nadere verantwoording van het groepsrisico kan daarmee achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.3 Water

3.3.1 *Rijksbeleid*

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

3.3.2 *Waterplan Gelderland 2010-2015*

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

3.3.3 *Beleid Waterschap Rijn en IJssel*

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

3.3.4 Situatie plangebied

In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven.

Het voorliggende plan betreft een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied. De aanpassing leidt ertoe dat er een toename plaats vindt aan verhard oppervlak binnen het plangebied. Dit betreft verharding om de ontsluiting van de geplande woning(en) mogelijk te maken en de verharding ten gevolge van de geplande woningbouw zelf. Er zal een keus gemaakt worden op welke wijze voorzien zal worden in de afvoer van vuilwater. Daarbij zal onderzocht worden of aangesloten kan worden op de huidige riolering in de Beunkdijk dan wel dat voor het opslaan van afvalwater gekozen wordt voor een oplossing waar gebruik gemaakt wordt van een septictank. Het kostenaspect kan daarin van belang zijn.

Hierna is invulling gegeven aan de watertoetstabel. De intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op de vragen uit de watertoetstabel. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit#
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Ja	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2

Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Op grond van de resultaten uit de watertoetstabel kan voor deze situatie de verkorte watertoets gevolgd worden. Het bestemmingsplan bevat waterhuishoudkundige belangen, maar is dermate beperkt dat de standaard waterparagraaf ingevuld kan worden. Aan het waterschap zal om advies gevraagd worden. In de waterparagraaf wordt het beleidskader geschetst, de watertoetstabel toegepast en worden de relevante thema's uitgewerkt.

De gemeente Aalten houdt rekening met de wateropgaven en volgt daarbij zoveel mogelijk het beleid van Waterschap Rijn en IJssel. Bij de waterafvoer wordt gekeken naar de "afkoppelbeslisboom" uit de nota "Omgaan met regenwater in (nieuw) stedelijk gebied" van Waterschap Rijn en IJssel. Deze nota geeft ook een handreiking voor het ontwerp van infiltratie- en retentievoorzieningen.

Binnen het plangebied wordt rekening gehouden met een, vooralsnog, verharde ontsluitingsweg vanaf de Beunkdijk naar de woningen op het nieuwe landgoed. Bij een breedte van 3,5 meter wordt de toename aan verharding circa 600 m². Langs deze nieuwe weg zal een greppel aangelegd worden om te voorzien in voldoende bergingscapaciteit voor de aan te leggen weg.

Nieuwe bouwplannen dienen zodanig ingericht te worden dat voorzien wordt in gescheiden aanleveren van regenwater. Dit heeft gevolgen voor toepassing van bouwmaterialen die in contact met regenwater komen (niet uitlopende bouwmaterialen).

Bergen van de relatief beperkte hoeveelheid regenwater kan binnen het plangebied gerealiseerd worden door bijvoorbeeld de aanleg van poelen. De uiteindelijke capaciteit van waterberging en de gekozen oplossing voor de waterberging zal op basis van het definitieve bouwplan nader bekeken worden.

3.3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse.

3.4 Archeologie

3.4.1 Algemeen

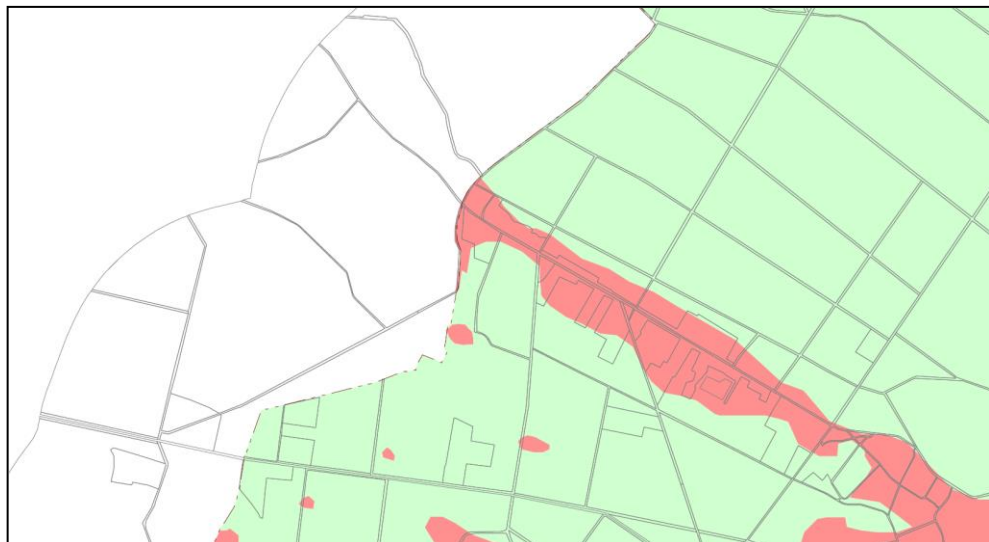
Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

De gemeente Aalten heeft in maart 2010 haar archeologiebeleid vastgelegd in het rapport 'Cultuurhistorische inventarisatie, waarden-, verwachtingen- en maatregelenkaart als basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Aalten'.

De gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart bevat vastgestelde archeologische waarden en verwachte archeologische waarden. Binnen het grondgebied van Aalten worden op de kaart drie archeologische verwachtingscategorieën onderscheiden op grond van verwachte dichtheid aan archeologische sporen en vondsten. Daarnaast zijn met een arcering de gradiëntzone van het hoogterras, de oude kernen van Bredevoort, Aalten en Dinxperlo met een arcering aangegeven. Hier is sprake van een hoge(re) verwachting voor met name de jongere archeologie en/of vastgestelde (cultuur)historische waarden.

3.4.2 Toetsing

Uit de navolgende kaart kan worden afgeleid dat het noordelijk deel van het plangebied een hoge archeologische verwachting en het overige deel van het plangebied een lage archeologische verwachting kent. Als gevolg hiervan is het uitvoeren van een archeologische onderzoek noodzakelijk.



Weergave ligging van het plan in gebied met hoge (rood) en lage verwachting (groen)

Onderzoek

Bureau Synthegra heeft een archeologisch onderzoek⁴ uitgevoerd. Hieruit kan worden geconcludeerd geen archeologische resten (indicatoren) zijn aangetroffen. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

3.4.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

Wel dient rekening te worden gehouden met de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) bij het doen van toevalsvondsten en documentatie (voor rekening bevoegd gezag) mogelijk te maken.

3.5 Flora en fauna

3.5.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling. In dat kader heeft bureau een quick scan flora en fauna⁵ uitgevoerd. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd.

3.5.2 Onderzoek

Uitvoering van de voorgenomen activiteit vindt plaats op de agrarische cultuurgronden in het onderzoeksgebied, er vinden geen werkzaamheden plaats in de opgaande beplanting. Op de agrarische cultuurgronden zijn geen beschermde soorten vastgesteld. De inrichting en het gebruik van deze gronden maakt deze tot een nagenoeg ongeschikt leefgebied voor beschermde soorten. In de opgaande beplanting broeden vogels en hebben verschillende soorten zoogdieren en amfibieën een vaste rust- of voortplantingsplaats. Dit zijn meest soorten die vermeld staan in tabel 1 van de Ff-wet. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren, beschadigen, verwonden of doden. Mogelijk heeft de eekhoorn ook een voortplantingsplaats in het bos. Deze soort staat vermeld in tabel 2 van de Ff-wet. De bosranden en laanbeplanting langs de randen van het onderzoeksgebied wordt mogelijk gebruikt door vleermuizen om te foerageren of als vliegroute. Ongeacht de status van de aanwezige soorten en de functie van de bossen en de randen, kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op het functionele leefgebied van deze soorten. Door de omvorming van de agrarische cultuurgrond in natuur zal de kwaliteit en omvang van het functionele leefgebied zoals foerageergebied toenemen. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er

⁴ Synthegra bv, Titel : Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek, Landgoed De Wolboom te Aalten, nummer S130059, 19-07-2013.

⁵ Natuurbank Overijssel, Quickscan natuurwaardenonderzoek Flora- & Faunawet en pré-toets natuurbeschermingswet Landgoed Wolboom, Aalten, Projectnummer en versie 312, versie 1.0, 30 juli 2013.

hoeft geen ontheffing ex. Art. 75C van de Ff-wet aangevraagd te worden. De Ff-wet vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteit.

Het onderzoeksgebied ligt deels in de EHS. Het ligt niet in een beschermd natuurgebied of waardevol landschap. De omvorming van agrarische cultuurgrond in natuur tast de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS ter plaatse niet aan. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen natuurbeschermingswetvergunning of ontheffing van de omgevingsverordening Gelderland aangevraagd te worden.

3.5.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Verkeer

In het plan worden maximaal 2 woningen gerealiseerd. Het woonperceel wordt ontsloten op de Beunkdijk. De uitvoering van dit bestemmingsplan zal daarom leiden tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de omliggende wegen, zoals de Romienendiek.

3.6.2 Parkeren

In het plangebied worden maximaal 2 woningen gerealiseerd. Tevens wordt het landgoed opengesteld voor extensieve recreatie. Op het woonperceel is ruimte voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners en bezoekers. Voor bezoekers van het landgoed worden elders op het landgoed parkeerplaatsen aangelegd.

3.6.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan is een particulier initiatief. De kosten voor de realisatie van het plan alsmede de kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan dit plan geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid is hiermee niet in het geding.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

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

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als ‘aanlegvergunning’, ‘sloopvergunning’, ‘ontheffing’ en ‘bouwvergunning’ zijn vervangen door ‘omgevingsvergunning ten behoeve van...’.

4.2 Dit bestemmingsplan

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

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Voor een toelichting op de wijze van bestemmen van het landgoed wordt verwezen naar paragraaf 2.2.5.

5 Procedure

5.1 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan het Waterschap Rijn en IJssel. Het Waterschap heeft in haar reactie aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan als gevolg waarvan dan ook geen wijzigingen zijn doorgevoerd.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Buitengebied Aalten, Landgoed De Wolboom” heeft met ingang van 22 november 2013 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor, locatie Stationsstraat 8 in Aalten. Iedereen heeft in deze periode het plan ook kunnen raadplegen via de website www.aalten.nl, resp. www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze termijn van tervisielegging is gelegenheid geboden om mondeling of schriftelijk zienswijzen over het plan in te dienen bij de gemeenteraad. Er zijn 4 zienswijzen ingediend, waarvan twee zienswijzen buiten de termijn zijn ingediend en daarom niet-ontvankelijk zijn verklaard.

De zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Voor meer informatie wordt verwezen naar de zienswijzennota die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.