

TOELICHTING

van het bestemmingsplan

Kern Epse 2010, herziening ‘Waarde-Bos’

Gemeente Lochem

Versie 16 februari 2015

(vastgesteld d.d. 13 april 2015)

1. Inleiding

De gemeenteraad van Lochem heeft op 27 juni 2011 het bestemmingsplan Kern Epse 2010 vastgesteld. De vaststelling heeft plaats gevonden in het kader van het voornemen van de gemeente om het hele grondgebied te voorzien van actuele bestemmingsplannen.

Voorliggend bestemmingsplan Kern Epse 2010, herziening Waarde – Bos voorziet in een herziening van het bestemmingsplan Kern Epse 2010 voor wat betreft de bestemming 'Waarde-Bos'. De overige bestemmingen en de verbeelding zijn niet gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan Kern Epse 2010.

Aanleiding voor deze herziening zijn geconstateerde problemen bij de toetsing van omgevingsvergunningaanvragen aan de bestemming 'Waarde-Bos'. Met de voorliggende herziening wordt beoogd de geconstateerde problemen op te lossen.

2. Bestemming 'Waarde-Bos'

In het bestemmingsplan Kern Epse 2010 is de dubbelbestemming 'Waarde-Bos' toegekend aan het Epser Bos. Met deze bestemming wordt aan de onderliggende bestemmingen (in hoofdzaak de bestemming 'Wonen'), toegevoegd dat de gronden mede bestemd zijn voor het ontwikkelen en in stand houden van de landschaps- en natuurwaarden, en opgaande beplanting. Hiermee wordt bescherming gehecht aan de voorkomende bosbeplanting in het gebied, die veelal op privéterrein aanwezig is. Vanwege de wens tot bescherming van het unieke bosachtige karakter van dit gebied zijn bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen (de voormalige aanlegvergunning). Het is hierdoor verboden om in of op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde-Bos' een aantal werken en/of werkzaamheden uit te voeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning. Het gaat daarbij onder andere om graafwerkzaamheden, aanbrengen van verhardingen, het aanleggen van watergangen, het aanbrengen of verwijderen van beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

Bij bouwwerken dient bij de in de onderliggende bestemmingen opgenomen afwijkingsbevoegdheden tevens te worden aangetoond dat de landschappelijke en natuurwaarden niet worden aangetast.

3. Geconstateerde problemen

Uit de toetsing van een verleende omgevingsvergunning voor het oprichten van een woning (vervangende nieuwbouw) door de voorzieningenrechter van de rechtbank te Zutphen is gebleken dat de wijze waarop getoetst moet worden aan de bestemming 'Waarde-Bos' onduidelijk is. De vraag dient zich aan in welke gevallen er nu sprake is van strijd met deze bestemming en in welke gevallen er kan worden volstaan met het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

De voor 'Waarde-Bos' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingsplan, mede bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de landschaps- en natuurwaarden en opgaande beplanting. Hieruit volgt dat bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden op een locatie waar mede de bestemming 'Waarde-Bos' geldt, steeds moet worden getoetst of dit werk al dan niet schade toebrengt aan de bestaande landschaps- en natuurwaarden.

Bouwen

In de bouwregels wordt gesteld dat in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen bij het toepassen van de daar opgenomen afwijkingsbevoegdheden tevens dient te worden aangetoond dat de landschappelijke waarden en natuurwaarden niet worden aangetast. Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden die binnen de bouwregels van de andere bestemming passen, geen toets hoeft plaats te vinden ten aanzien van de ontwikkeling en instandhouding van de landschaps- en

natuurwaarden en opgaande beplanting. Dit is een uitgangspunt dat niet geldt voor werken en werkzaamheden, zoals afgraven en ophogen van gronden. Dit terwijl bouwwerkzaamheden even zoveel schade kunnen toebrengen aan de aanwezige landschapswaarden als andere werkzaamheden. Het wordt wenselijk geacht om te beschikken over een helder en eenduidig kader voor zowel bouwwerkzaamheden, als overige werkzaamheden.

Overige werkzaamheden

Het aanlegvergunningstelsel is op zich helder, maar kent een belangrijk manco: er ontbreken toetsingscriteria. Hierdoor is het niet duidelijk wanneer een aanlegvergunning verleend of geweigerd moet worden.

Al met al lijkt de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming 'Waarde-Bos' veel striktere regels te bevatten dan bedoeld is. Het gaat de gemeente Lochem om het behoud, en waar mogelijk ontwikkeling van de huidige waarden van het Epser Bos, niet om het beperken van de bewoners in hun woongenot en de realisatie van hun woonwensen. Tenzij dit nadrukkelijk leidt tot aantasting van de waarden het Epser Bos.

4. Oplossing

De oplossing voor de geschetste problemen is drieledig:

- Er moet een duidelijk aanlegvergunningstelsel komen, inclusief toetsingscriteria, dat zich richt op de bescherming van de aanwezige landschapswaarden;
- De bouwregels moeten duidelijkheid geven over toetsing aan landschapswaarden;
- Duidelijk moet zijn wanneer een project nog binnen de bestemming "Waarde-Bos" past. Een duidelijkere bestemmingsomschrijving draagt hiertoe bij.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Waarde-Bos' van het bestemmingsplan Kern Epse 2010 wordt gesteld dat het zowel gaat om ontwikkelen en in stand houden van landschapswaarden, natuurwaarden en opgaande beplanting. In het daarvoor geldende bestemmingsplan Epse-Dorp 1991 ging het alleen om de bescherming van de aanwezige landschapswaarden. In een herziening van het bestemmingsplan dient het wederom beperkt te blijven tot een bescherming van de landschapswaarden, omdat niet duidelijk is wat de natuurwaarden van het Epser Bos zijn. De landschappelijke waarde is dat het Epser Bos wordt gekenmerkt door grote percelen in een bosrijke omgeving. Die bosrijke omgeving met bomen en andere hoog opgaande beplanting kan behouden blijven door ervoor te zorgen dat er sprake blijft van een gesloten kroonvlak. De woningen met tuinen vormen momenteel een soort eilanden in een gesloten bos. Deze situatie dient als zodanig behouden te blijven. Dit betekent mede dat de bosbeplanting die veelal tussen de verschillende woonpercelen aanwezig is, behouden dient te blijven en er geen open plekken in deze beplanting mogen ontstaan. Bestaande open plekken mogen bovendien niet groter worden. Wel kunnen open plekken van vorm wijzigen wanneer door herplant de waarde bos behouden kan blijven of versterkt kan worden.

Bouwregels

Beoogd is om de instandhouding van het bos te garanderen en tegelijkertijd geen onnodige belemmeringen op te werpen voor de bestaande woonfuncties in het bos. Daartoe zijn de bestaande woningen in een bouwvlak opgenomen. Binnen dat bouwvlak mag er zonder verdere toetsing (aan de dubbelbestemming 'Waarde-Bos' worden gebouwd volgens de regels van de onderliggende woonbestemming. Daartoe is in de bouwregels van de dubbelbestemming een uitzondering gemaakt op het verbod om zonder afwijking te bouwen, als er binnen het bouwvlak wordt gebouwd. Buiten het bouwvlak moet er wel worden getoetst.

Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden (voormalige aanlegvergunningstelsel)

Het 'aanlegvergunningstelsel' kent een vrij uitvoerige lijst met werken en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning is vereist. Deze lijst is relevant omdat sommige werken kunnen leiden tot de aantasting van bomen en/of hoog opgaande beplanting en daarmee tot aantasting van de benoemde landschappelijke waarde. De lijst van werken en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning is

vereist, kan dan ook in stand blijven. Het is wel van belang dat een duidelijk toetsingskader wordt opgenomen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

Kappen toegestaan onder voorwaarde herplanten

Volgens het aanlegvergunningstelsel kan kappen worden toegestaan als de landschapswaarden, de aanwezige bosgrond en de opgaande beplanting daardoor niet worden aangetast. Dat betekent dat bij het toestaan van kappen een verplichting tot herplant kan worden opgelegd, welke moet leiden tot het behoud en/of versterking van het boskarakter. In sommige gevallen zal daarbij niet kunnen worden volstaan met het planten van een enkele solitaire boom (zie artikel 3.4.3, onder b van de regels).

5. Wijzigingen ten opzichte van bestemmingsplan Kern Epse 2010

Dit bestemmingsplan is op de volgende punten gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan Kern Epse 2010:

- In de toelichting is de artikelsgewijze toelichting ten aanzien van de bestemming 'Waarde-Bos' gewijzigd;
- In de regels is de bestemming 'Waarde-Bos' (artikel 20) aangepast door zowel de bestemmingsomschrijving, de bouwregels als het omgevingsvergunningstelsel (aanlegvergunning) aan te passen.
- Op de kaart van het bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming 'Waarde-Bos' verwijderd onder de bestemming 'Bos' omdat deze bestemming reeds haar eigen omgevingsvergunningstelsel heeft ter bescherming van bestaande waarden. Daarbij is overwogen dat de bestemmingen 'Bos' feitelijk dezelfde doelstelling heeft als de dubbelbestemming 'Waarde-Bos': bescherming van bestaande landschapswaarden.

6. Nieuwe artikelsgewijze toelichting 'Waarde-Bos'

Deze dubbelbestemming is toegekend aan het Epser Bos. Door middel van deze bestemming wordt aan de onderliggende bestemmingen (in het algemeen de bestemming 'Wonen') toegevoegd dat de gronden mede bestemd zijn voor het in stand houden van de landschapswaarden en de opgaande beplanting. Hiermee wordt bescherming gehecht aan de voorkomende bosbeplanting in het gebied, die veelal op privéterrein aanwezig is. Vanwege de wens tot bescherming van het unieke bosachtige karakter van dit gebied zijn bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van en oprichten van bouwwerken, en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Het is hierdoor verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) bouwwerken op te richten, en werkzaamheden en een aantal in de planregels nader genoemde werken in en op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde-Bos' uit te voeren.

De aanwezige landschapswaarden bestaan uit een bosrijk gebied waarin grote woonpercelen zijn gelegen. De woningen met (gedeelten) van tuinen vormen als het ware open "eilanden" in een bos. De bestaande gesloten bosstructuur dient behouden te blijven door bestaande bomen en andere hoog opgaande beplanting te beschermen. Dit betekent dat gesloten bosstructuren op de randen van percelen behouden dienen te blijven en er geen open plekken in deze beplanting mogen ontstaan. Bestaande open plekken mogen niet groter worden. Wel kunnen open plekken van vorm wijzigen wanneer door herplant de waarde bos behouden kan blijven of versterkt kan worden.



Daartoe is in de regels van het bestemmingsplan bepaald dat er op eigen erf wel mag worden gebouwd in de open stukken, maar alleen als daarvoor geen bomen hoeven te worden gekapt of beschadigd. De dubbelbestemming 'Waarde-Bos' heeft voorrang op de onderliggende woonbestemming. Dat betekent dat er alleen volgens de woonbestemming mag worden gebouwd als ook aan de regels van de dubbelbestemming 'Waarde-Bos' kan worden voldaan. In de dubbelbestemming is voorgeschreven dat in beginsel een verbod geldt om te bouwen krachtens de woonbestemming. Maar daarop zijn uitzonderingen gemaakt waarvoor het verbod niet geldt, en daarvan kan worden afgeweken met toestemming van het bevoegde gezag. Binnen het bouwvlak kan er zonder nadere toetsing worden gebouwd.

De waarde van het bos wordt mede gekenmerkt door de bosgrond bestaande uit:

- 1) Het wortelgestel en de waterhuishouding;
- 2) De humuslaag;
- 3) De struiklaag, in belangrijke mate bestaande uit rododendrons;
- 4) De bomenlaag, onder andere bestaande uit eiken, berken en beuken.

Ingrepen in de ene laag van de bosgrond kunnen gevolgen hebben voor de andere lagen en daarmee ook voor de landschappelijke waarden. Om die reden is de totale bosgrond beschermd en worden de gevolgen van ingrepen in een laag in de beoordeling betrokken. Zo zouden bronbemalingen kunnen leiden tot aantasting van bomen door het onderbreken van de watertoevoer. Het is dan ook niet mogelijk om zonder omgevingsvergunning een bronbemaling uit te voeren. Een omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien de bronbemaling niet leidt tot aantasting van de landschapswaarden.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaald in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen. Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan “Kern Epse 2010, herziening ‘Waarde-Bos’” met ingang van 11 december 2014 voor de duur van zes weken (tot en met 21 januari 2015) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan zal dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.