

BESTEMMINGSPLAN LANDGOED DE EESE

- VASTGESTELD -

Bestemmingsplan Landgoed de Eese

Code 098408 / 25-10-11

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan	1
1. 2. Begrenzing plangebied	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. GEBIEDSVISIE	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Toekomstige situatie	5
3. BELEIDSKADER	10
3. 1. Rijksbeleid	10
3. 2. Provinciaal beleid	12
3. 3. Gemeentelijk beleid	13
4. OMGEVINGSASPECTEN	17
4. 1. Geluid	17
4. 2. Luchtkwaliteit	17
4. 3. Bedrijven en milieuzonering	18
4. 4. Externe veiligheid	19
4. 5. Ecologie	20
4. 6. Water	23
4. 7. Bodem	24
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	25
4. 9. Duurzaam Bouwen (DuBo)	26
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	27
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	27
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	27
5. 3. Dubbelbestemming	29
6. UITVOERBAARHEID	31
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6. 2. Grondexploitatie	31
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	31
7. INSPRAAK EN OVERLEG	33
7. 1. Inspraak en overlegreacties	33
7. 2. Aanpassing van het bestemmingsplan	33

8. VASTSTELLING VAN HET BESTEMMINGSPLAN	34
8. 1. Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan	34
8. 2. Gewijzigde vaststelling	34

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Inrichtingsschets
<u>Bijlage 2</u>	Beeldkwaliteitsplan buitengebied
<u>Bijlage 3</u>	Beheerplan landgoed de Eese
<u>Bijlage 4</u>	Inrichtingsplan natuurontwikkeling landgoed de Eese
<u>Bijlage 5</u>	Onderzoek geluid
<u>Bijlage 6</u>	Onderzoek externe veiligheid
<u>Bijlage 7</u>	Watertoetsdocument
<u>Bijlage 8</u>	Reactienota overleg en inspraak
<u>Bijlage 9</u>	Overleg- en inspraakreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan

Landgoed De Eese is een particulier landgoed met een oppervlakte van circa 800 hectare. Het landgoed ligt voor een groot deel in de gemeente Steenwijkerland (Overijssel), maar ook voor een deel in de gemeente Westerveld (Drenthe) en een zeer beperkt deel in de gemeente Weststellingwerf (Friesland). Naast verschillende woonhuizen en recreatieve functies, bestaat het landgoed voornamelijk uit natuur en (voormalige) landbouwgrond.

Ten behoeve van de duurzame exploitatie van het landgoed, bestaat het voornemen nieuwe functies toe te voegen. Op het Westerveldse deel van het landgoed wordt daartoe een deel van de landbouwgrond omgevormd ten behoeve van twee nieuwe landgoederen en circa 45 hectare nieuwe natuur. Aangezien de beoogde ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. In dit plan worden de toekomstige gebruiks- en bouwmogelijkheden op het landgoed vastgelegd.

1. 2. Begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat het landgoed voor zover dat is gelegen op het grondgebied van de gemeente Westerveld, met uitzondering van een tweetal percelen aan de noordoostzijde. Deze percelen zullen worden meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied dat op dit moment in procedure is. De delen van het landgoed in de gemeente Steenwijkerland en Weststellingwerf maken geen deel uit van het plangebied.



Figuur 1. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt voornamelijk omgeven door agrarisch gebied. Op circa 800 meter afstand ten noordoosten van het plangebied ligt de kern Wilhelminaoord. Aan de noordwestzijde ligt het grondgebied van de gemeente Weststellingwerf. Aan de zuidwestelijke zijde ligt het grootste deel van het landgoed in de gemeente Steenwijkerland.

1. 3. Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

- in hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie;
- hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders;
- in hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten;
- hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan;
- in hoofdstuk 6, wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld;
- hoofdstuk 7 gaat in op de resultaten van de ingediende inspraak- en overlegreacties;
- in hoofdstuk 8 ten slotte, wordt ingegaan op de vaststellingsfase van het bestemmingsplan.

2. GEBIEDSVISIE

2. 1. Huidige situatie

Historie van het landgoed

Landgoed De Eese is ontstaan op een hoger gelegen gebied tussen de beekdalen van de Linde en de Steenwijker Aa. Rond 1300 werden in het gebied de eerste nederzettingen gesticht. In de 15^{de} eeuw kreeg het Landgoed de Eese een formele status toen het een Heerlijkheid werd. Dit betekende dat er zelfstandig recht mocht worden gesproken.



Figuur 2. Havezate de Eese

Aan het begin van de zeventiende eeuw werd de toen aanwezige toren als gevolg van brand vervangen door de huidige Havezate (zie figuur 2). Omstreeks dezelfde tijd stierf het geslacht Eese uit en wisselde de eigendoms-situatie. In de loop der tijd werden verschillende gebouwen aan het landgoed toegevoegd, zoals boerderijen, woonhuizen en het jachthuis Sint Hubert.

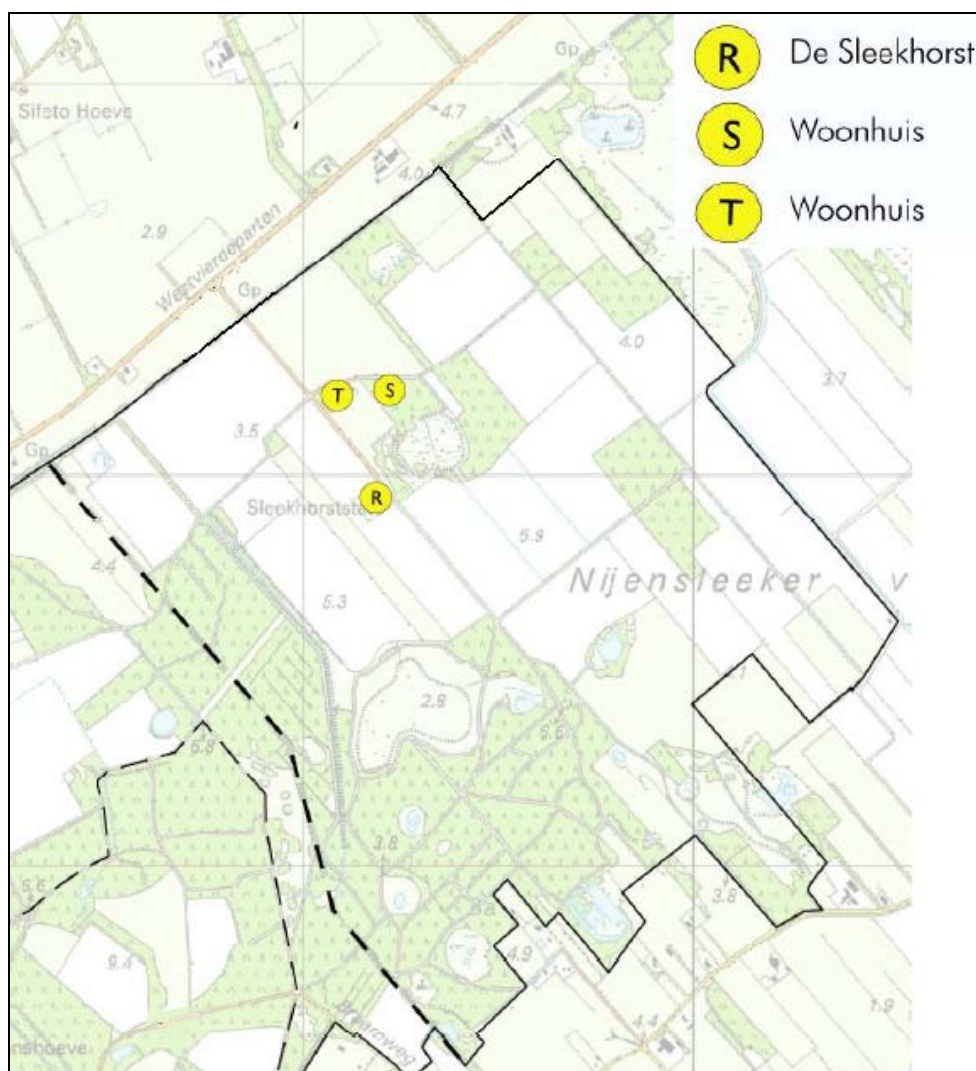
Rond 1811 bestaat het gebied nog voornamelijk uit heidegronden, waterlopen en moerasjes. Met uitzondering van een aantal 'enclaves' wordt het gebied nauwelijks bewoond. De 'oostflank' van het gebied wordt gedurende de 19^e eeuw ontgonnen vanuit Eesveen en Nijensleek. Vanaf het begin van de 20^e eeuw wordt ook de 'westflank' geleidelijk omgezet in landbouwgrond.

In 1923 werd het landgoed van ruim 1.000 hectare gekocht door de toenmalige minister van buitenlandse zaken, de heer Jhr. Mr. Dr. H.A. van Karnebeek. Eind jaren '80 verkreeg De Eese de status van landgoed onder de Natuurschoonwet.

Situatie ter plaatse van het plangebied

Het plangebied is grotendeels herkenbaar als een heide-ontginningslandschap, met een rechtlijnig wegenpatroon. Door het zuidwestelijk deel van het plangebied loopt een oorspronkelijke ontginningsas: de Giersloot. Aan de noordoostzijde wordt het plangebied voor een deel begrenst door de Oude Wijk, een andere ontginningsas. Het ontgonnen landschap is grotendeels in gebruik genomen als landbouwgrond. In het plangebied komt tevens een aantal heiderestanten voor, waarin vennetjes zijn gelegen. Ook zijn er een diverse bospercelen aangeplant.

Op het landgoed zijn verschillende rode functies gevestigd zoals landhuizen, een jachtslot, een voormalige boerderij en verschillende woonhuizen. Op het Westerveldse deel van het liggen de voormalige boerderij de Sleekhorst (nu in gebruik als woonboerderij) en twee woonhuizen. Deze functies zijn in figuur 3 weergegeven.



Figuur 3. Huidige functies binnen het plangebied

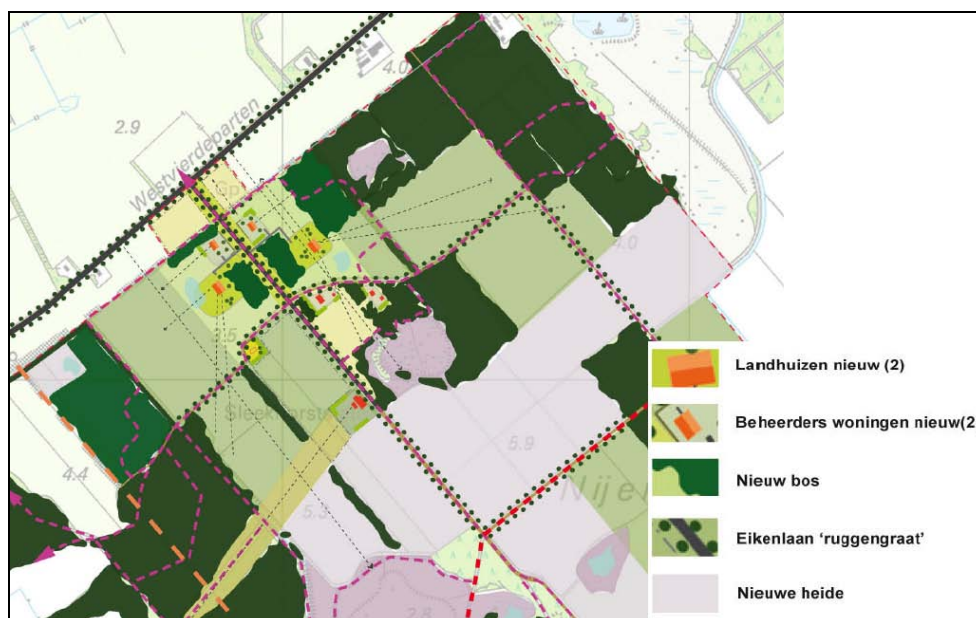
2. 2. Toekomstige situatie

Nieuwe economische dragers

De exploitatie van het landgoed was voorheen voornamelijk gebaseerd op de opbrengsten van de landbouw en een klein deel op houtproductie. Vanwege onvoldoende toekomstperspectief in de akkerbouw is in 2004 besloten om de landbouwactiviteiten te beëindigen en te zoeken naar nieuwe economische dragers.

Uitgangspunt voor nieuwe dragers is altijd het behouden en versterken van de huidige kwaliteiten van het landgoed geweest. In 2007 is daarom een integrale visie¹⁾ voor het hele landgoed opgesteld met als projectdoel: *'De basis leggen voor een duurzame instandhouding en verdere optimalisering van bestaande functies en toevoegen van nieuwe'*. Bij het opstellen van de visie zijn verschillende ambtenaren en provinciale en gemeentelijke bestuurders betrokken geweest.

Uitgangspunt binnen deze integrale visie is dat de rode functies worden benut om de groene en recreatieve functies duurzaam (deels) te financieren. In het geval van het Westerveldse deel van de Eese worden twee nieuwe landgoederen voorzien, elk bestaande uit een landhuis en een zogenaamde portierswoning. Daarnaast wordt door omvorming van landbouwgrond ca 45 hectare nieuwe natuur op de Eese gerealiseerd. Voor de landgoederen worden (voorlopig) de volgende twee namen gehanteerd: Landgoed de Drie Provinciën en Landgoed de Bonenberg.



Figuur 4. Uitsnede inrichtingsschets (Bron: Eelerwoude)

¹⁾ Eelerwoude, Integrale Visie Landgoed De Eese, Natuurschoonwet BV, projectnr. 1785, d.d. 23 oktober 2007.

Opzet van de landgoederen

De beide landgoederen zijn vergelijkbaar van opzet. De kern wordt gevormd door een zogenaamd 'landhuis van allure'. Rondom het huis worden nieuwe bospercelen geplant waarbij het zicht op het omliggende landschap grotendeels wordt behouden. Op enige afstand van het landhuis wordt een kleinere woning gerealiseerd die refereert aan een zogenaamde portiers- of beheerderswoning. De vier woningen worden gezamenlijk ontsloten via een bestaande eikenlaan naar de Westvierdeparten. Deze laan vormt daardoor de 'ruggengraat' van het landgoed.

Van de toekomstige situatie is een inrichtingsschets gemaakt. De globale opzet van de landgoederen is aangegeven figuur 4. De gehele inrichtingsschets is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

Beeldkwaliteit

Om ontwikkelingen te kunnen inpassen in het landschap heeft de gemeente Westerveld een beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied laten opstellen. Het landgoed ligt in het landschap van de veldontginningen. De kernkwaliteiten van dit landschap worden als volgt omschreven:

- overwegend open, plaatselijk verdicht met bosjes, houtwallen en singels;
- in gebruik als bouw- en grasland;
- percelering afhankelijk van ontginning en ruilverkaveling;
- bebouwing voornamelijk langs ontginningsassen.

Belangrijke uitgangspunten voor de realisatie van nieuwe functies in dit landschap zijn de volgende:

- de bebouwing staat solitair aan de weg, waarbij de afstand tussen de voorgevel en het hoofdgebouw wisselt;
- de voorzijde van het erf is gericht op de weg, waarbij de nokrichting loodrecht ten opzichte van de weg staat;
- op de erven staat de bebouwing haaks ten opzichte van elkaar;
- het aanplanten van opgaand groen op erven is een mogelijkheid om het verschil tussen open en besloten delen te benadrukken;
- de kantige, rechthoekige vorm van agrarische erven moet als basisopzet worden gehanteerd en zal worden versterkt door het aanbrengen van (streekeigen) bomen en hagen.

Van de bovenstaande uitgangspunten wordt een beperkt deel vastgelegd in het bestemmingsplan (zie hoofdstuk 5). Het gaat daarbij om de locatie en de oriëntatie van de woningen en het gebruik van de bestemming 'Bos' (opgaande beplanting). Overige uitgangspunten zullen worden betrokken bij de verlening van een omgevingsvergunning.

In de regels van het bestemmingsplan is een bepaling opgenomen waarbij wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.

Nieuwe natuurfuncties

Om landschaps- en natuurwaarden in het gebied te verhogen, wordt in samenhang met de realisatie van de landhuizen ('rode' functies), nieuwe natuur aangelegd ('groen'). Per landgoed gaat het om 20 tot 25 hectare (zie figuur 5). De totale oppervlakte nieuwe natuur komt zodoende op circa 45 hectare.

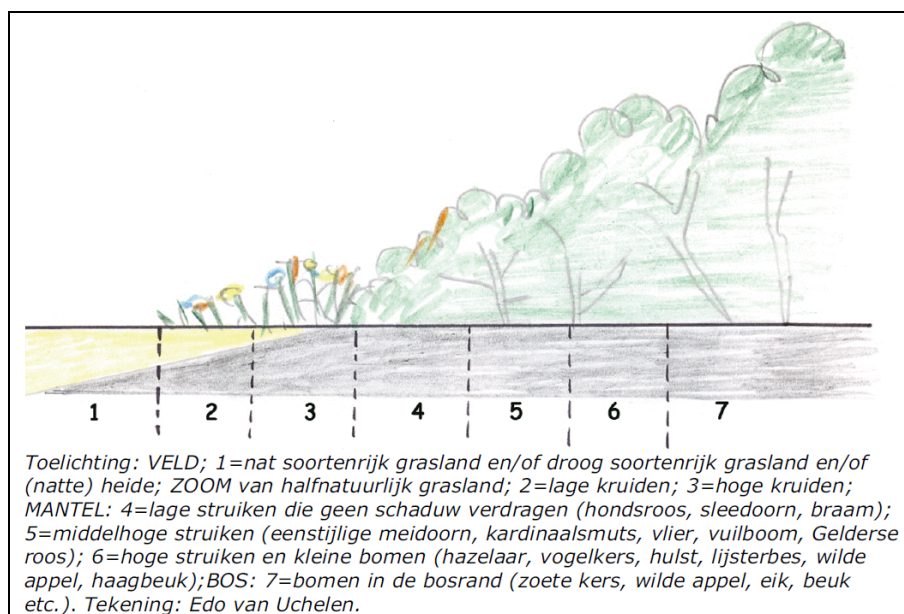
Landgoed De Drie Provinciën		Landgoed De Bonenberg		Totaal
Fase 1		Fase 1		
Erf landhuis	0,75 ha	Erf landhuis	0,75 ha	1,50 ha
Erf beheerderswoning	0,50 ha	Erf beheerderswoning	0,50 ha	1,00 ha
Totaal erven	1,25 ha	Totaal erven	1,25 ha	2,50 ha
Bos	7,54 ha	Bos	2,46 ha	10,00 ha
Half natuurlijk grasland	2,27 ha	Half natuurlijk grasland	4,60 ha	6,87 ha
Heide	9,36 ha	Heide	8,21 ha	27,57 ha
Totaal nieuwe natuur	19,17 ha	Totaal nieuwe natuur	25,27 ha	44,44 ha
Totaal inbreng landbouwgrond 20,42 ha		Totaal inbreng landbouwgrond 26,52 ha		46,94

Figuur 5. Overzicht om te zetten landbouwgebied (Bron: Eelerwoude)

Op basis van onderzoek is mede in overleg met de Provincie bepaald welke natuurdoeltypen in het gebied het meest kansrijk zijn (zie bijlage 3 en 4). Het meest bevorderlijk voor de biodiversiteit is de realisatie van een mozaiek van bospercelen, (natuurlijk) grasland, heide, water en hagen of boom-singels ²⁾. Door middel van geleidelijke overgangen en gradiënten ontstaan er kansen voor meerdere soorten flora- en fauna (zie figuur 6). Overigens wordt een halfopen landschap ook het meest aantrekkelijk geacht voor recreanten.

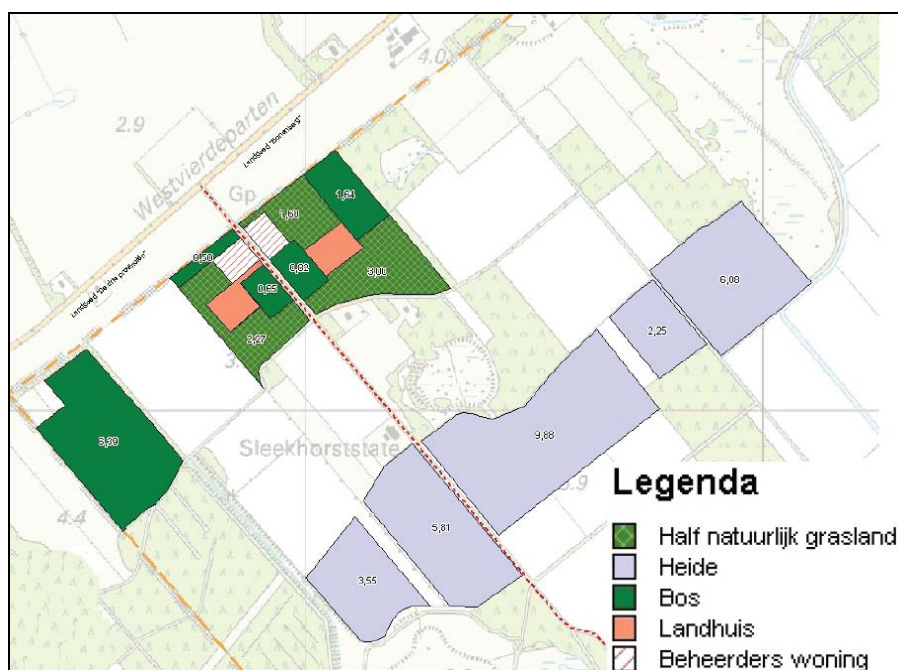
Een deel van de natuurdoeltypen wordt gerealiseerd door (voormalige landbouw) percelen anders te gaan beheren. Op het Westerveldse deel gaat het met name om de landbouwpercelen rondom de beoogde landhuizen. Door minder intensief maaibeheer worden deze omgevormd tot 'half natuurlijk grasland'.

²⁾ Uchelen, E. van, 2007. Inrichtingsplan natuurontwikkeling Landgoed de Eese. Van Uchelen ecologisch advies, Vledder.



Figuur 6. Geleidelijke, brede bosrand (Bron: Edo van Uchelen)

Ook wordt er nieuwe natuur gerealiseerd door percelen opnieuw in te richten. Aangezien het Westerveldse deel van de Eese wordt gekarakteriseerd door drogere gronden, vormt nieuw heideterrein daarbij de grootste component (28 hectare). Dit heideterrein zal deel gaan uitmaken van een aansluitende aansluiting van heideterreinen en past daarmee binnen de plannen van de provincie en stichting het Drentse Landschap voor het herstel van natuurwaarden in dit deel van de provincie.



Figuur 7. Her in te richten delen van het plangebied (Bron: Eelerwoude)

Daarnaast worden er - veelal in aansluiting op bestaand bos - nieuwe bospercelen aangelegd (10 hectare). In figuur 7 is aangegeven welke natuurdoeltypen in welke delen van het plangebied zijn voorzien.

Maatschappelijk meerwaarde

Het toevoegen van nieuwe 'rode' en 'groene' functies aan De Eese levert op meerdere manieren een meerwaarde. Daarbij kunnen de volgende maatschappelijke baten worden genoemd:

- bijdrage aan de realisatie van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS) door het omvormen van 44 ha landbouw grond in natuur met het volgende resultaat:
 - o geïsoleerde en versnipperde stukken natuur worden - door een te ontwikkelen heidezone - met elkaar verbonden zodat een meer aangesloten natuurgebied ontstaat;
 - o hierdoor krijgen meerde rode lijst soorten (bedreigde flora en fauna) betere kansen om te overleven en zich uit te breiden.
- verhoging van de belevingswaarde & natuurwaarde van het landgoed;
- verbetering van de recreatieve kwaliteiten van het gebied, o.a. door de:
 - o aanleg van nieuwe, opengestelde wandelpaden door de nieuwe landgoederen;
 - o realisatie van een lange, onverharde maar goed begaanbare fietsverbinding tussen het Nijenslekerveld en de historische kern van De Eese.
- verbetering van de milieukwaliteit:
 - o een sterke reductie van bemesting door landbouwactiviteiten;
 - o een verbetering van de hydrologische situatie;
 - o en daardoor: een bijdrage aan de gezondheid van mensen.
- stijging van de kwaliteit van de woonomgeving: het landschap wordt aantrekkelijker en de nieuwe bebouwing is hoogwaardig;
- instandhouding van cultureel erfgoed;
- voldoen aan de vraag naar landelijk wonen.

Over de maatschappelijke meerwaarde van het project zullen afspraken worden gemaakt in een (privaatrechtelijke) overeenkomst tussen de betrokken partijen.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

Het ruimtelijk beleid van de rijksoverheid is verwoord in de Nota Ruimte. Centraal in de Nota Ruimte staat de sturingsfilosofie “decentraal wat kan, centraal wat moet”. Het accent is hiermee verschoven van “het stellen van beperkingen” naar “het stimuleren van ontwikkelingen”. De Nota Ruimte maakt duidelijk welke beleidsruimte onder andere aan de provincies en gemeenten wordt geboden. Bij gemeenteoverstijgende vraagstukken hecht het Rijk grote waarde aan afstemming en samenwerking tussen gemeenten.

De Nota Ruimte richt zich hoofdzakelijk op de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur, waarvan Mainports, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), rijksinfrastructuur en stedelijke netwerken belangrijke elementen zijn. Daarbij zijn de volgende hoofddoelstellingen van belang:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

EHS-beleid

In het plangebied zijn delen van de EHS aanwezig. In de EHS geldt een ‘nee, tenzij-regime’. Nieuwe plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Ontwikkelingsplanologie

De Nota Ruimte geeft aan dat het Rijk de mogelijkheden voor herbouw en nieuwbouw in het buitengebied wil verruimen. Dit om het economisch draagvlak en de vitaliteit van de landelijke gebieden te vergroten. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Soms kan ook nieuwbouw wenselijk zijn. Zo kan woningbouw, bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe landgoederen, geld opbrengen voor de aanleg van recreatie- of natuurgebieden (rood voor groen).

Beleid nieuwe landgoederen

In de *Nota Ruimte* is tevens het beleid ten aanzien van nieuwe landgoederen verankerd. Het beleid neemt ontwikkelingsplanologie als uitgangspunt: door de realisatie van landgoederen kunnen financiën worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- en natuurgebieden. Volgens de definitie van het rijk voldoet een nieuw landgoed aan de volgende criteria:

- de gronden zijn voor minimaal 90% openbaar toegankelijk;
- het landgoed bevat bouwwerk van allure met daarin maximaal 3 woon-eenheden;
- er bestaat architectonische samenhang tussen bebouwing en groen.

Natuurschoonwet

De *Natuurschoonwet* is in 1928 in het leven geroepen om de instandhouding van landgoederen te bevorderen. Kern van de wet is dat wanneer landgoederen aan bepaalde voorwaarden voldoen er fiscale voordelen ontstaan. Belangrijke voorwaarden zijn, dat het landgoed:

- bestaat uit minimaal 5 hectare aangesloten gebied;
- voor minstens 30% uit houtopstanden (bos) en/of natuurterrein op haar terrein heeft;
- voor een groot deel wordt opengesteld.

Nota Belvédère (1999)

De Nota Belvédère (1999) is een beleidsnota over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. De nota vormt een belangrijke bouwsteen voor de Nota Ruimte. De centrale doelstelling van het beleid luidt: 'de cultuurhistorische identiteit wordt sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte, en het rijksbeleid zal daarvoor goede voorwaarden scheppen'. Belangrijk uitgangspunt van de Nota Belvédère is dat cultuurhistorische elementen kunnen worden behouden door deze aan ruimtelijke ontwikkelingen te koppelen.

Boswet

Op grond van de *Boswet* geldt dat de kap van houtopstanden van een bepaalde omvang moet worden gecompenseerd door deze op dezelfde plaats of elders te compenseren. Het gaat om bossen buiten de bebouwde kom met een oppervlakte van meer dan 10 are en rijbeplanting van meer dan 20 bomen.

AMvB Ruimte (ontwerp, 2009)

Als gevolg van de nieuwe *Wet ruimtelijke ordening* werkt het Rijk aan de vernieuwing van haar beleidsinstrumentarium. Daarbij worden bestaande rijksbelangen juridisch geborgd in een Algemene Maatregel van Bestuur, het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*. In het besluit zijn onder andere de regelingen met betrekking tot de EHS, Rijksbufferzones, Nationale Landschappen, de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Uitgangspunt daarbij is dat het huidige beleid zo veel mogelijk 'beleidsneutraal' wordt voortgezet. Ten aanzien van een aantal regelingen hebben de provincies en gemeenten de taak het beleid nader uit te werken. Naar verwachting treedt het besluit begin 2011 in werking.

Conclusie rijksbeleid

Het voornemen past zeer goed binnen de principes van ontwikkelingsplanning, die ten grondslag liggen aan het beleid uit de *Nota Ruimte*. Doordat het plan voorziet in de realisatie van forse oppervlakten nieuwe natuur, voldoet de ontwikkeling tevens aan de randvoorwaarden die gelden op grond van het EHS-beleid, het beleid ten aanzien van landgoederen en de *Boswet*. Verder raakt het voornemen geen rijksbelangen.

3. 2. Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie (2010)

Onlangs heeft de Provincie Drenthe een nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld. In deze visie zijn de beleidsuitgangspunten geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de nieuwe taakverdeling zoals deze is vastgelegd in de nieuwe *Wet ruimtelijk ordening*. De visie vervangt het Provinciaal Omgevingsplan (POP II). Van groot belang is het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit en kernkwaliteiten. De missie van de visie is als volgt verwoord: *'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'*. Op het gebied van landschap en cultuurhistorie heeft de Eese op grond van het omgevingsplan geen specifieke status. Dit geldt wel voor het ontginningslandschap rondom Wilhelminaoord, ten noordoosten van het plangebied.

Ecologische Hoofdstructuur

Voor wat betreft de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) stuurt de provincie op termijn aan op het realiseren van grotere aaneengesloten natuurgebieden, een 'robuuste natuur'. Tot 2013 zal worden ingezet op de kwalitatieve afronding van de huidige EHS-opgave. Na 2013 wordt ingezet op het aanvullen en robuust maken van de verbindingen. In de onderstaande figuur is aangegeven dat de Eese een belangrijke schakel vormt in de Ecologische Hoofdstructuur. De nadere begrenzing van de EHS en de daaraan verbonden consequenties, worden beschreven in paragraaf 4.5.



Figuur 8. Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS

Landgoederen

De provincie stimuleert de ontwikkeling van landgoederen als een bijzonder woonmilieu en een manier om kwaliteit aan het landschap toe te voegen. Voor nieuwe landgoederen worden de volgende voorwaarden gehanteerd:

- het landgoed bestaat uit minimaal 5 hectare bos en past in het bosclusteringsbeleid;
- het landgoed is in principe openbaar toegankelijk;
- het landgoed vormt een ecologische, economische en esthetische eenheid;
- het landgoed past in het aanwezige landschap en houdt rekening met de cultuurhistorie.

Conclusie provinciaal beleid

Het plan past binnen het provinciaal beleid ten aanzien van nieuwe landgoederen.

Bij de uitwerking van de plannen dient rekening te worden gehouden met het provinciaal beleid ten aanzien van de EHS. Het plan raakt verder geen provinciale belangen.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Kadernota Buitengebied (2006)

In de Kadernota Buitengebied zijn de algemene uitgangspunten voor ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Westerveld opgenomen. De Kadernota vormt de eerste stap naar het nieuwe Bestemmingsplan Buitengebied, dat op dit moment wordt opgesteld. Belangrijk onderdeel van de nota is een ontwikkelingskaart aan de hand waarvan nieuwe ontwikkelingen worden getoetst.

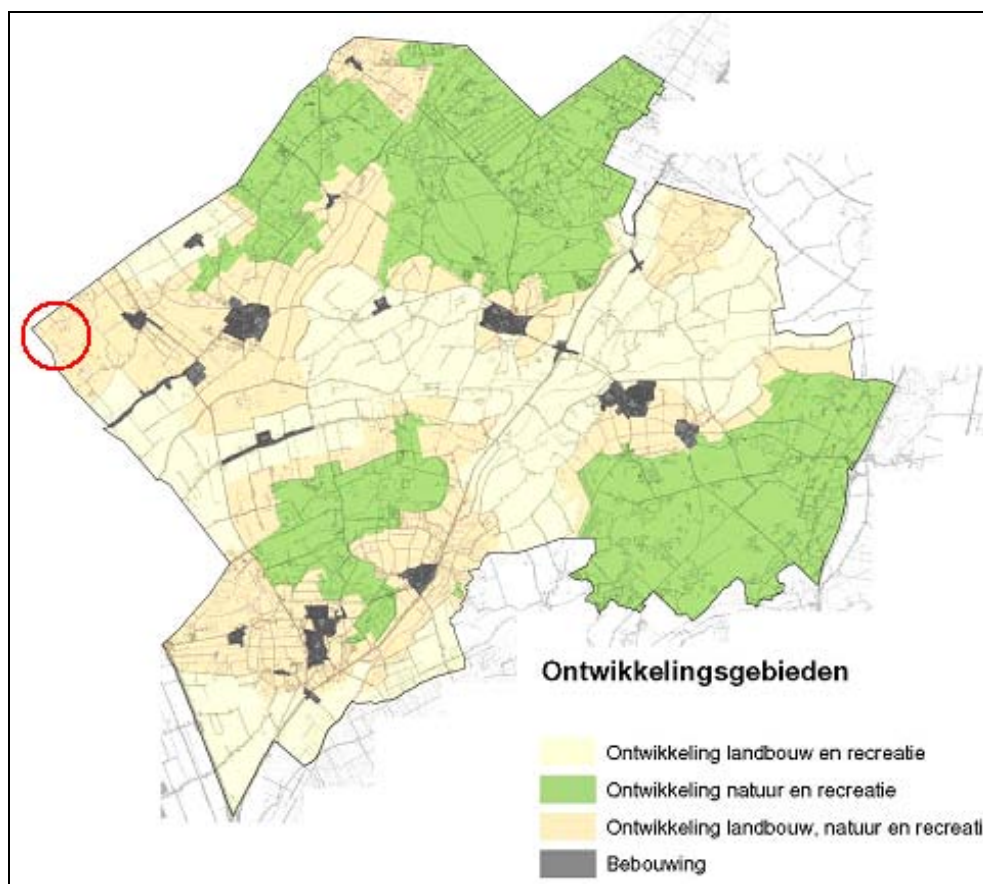
Op basis van het bestaande grondgebruik en het vastgelegde beleid zijn drie verschillende typen ontwikkelingsgebieden globaal begrensd. Landgoed de Eese ligt in het gebied dat wordt aangeduid met 'Ontwikkeling landbouw, natuur en recreatie'. In dit gebied wordt een verweving van functies voorzien. Nieuwe functies kunnen worden toegestaan, mits de verdere ontwikkeling van bestaande functies niet wordt aangetast dan wel wordt gecompenseerd. Het gebied heeft tevens een functie voor het vasthouden en bergen van water.

Nota van uitgangspunten voor het Buitengebied (2008)

In de aanloop naar een nieuw bestemmingsplan Buitengebied, heeft de gemeenteraad een Nota van uitgangspunten vastgesteld. In de Nota van Uitgangspunten zijn per thema uitgangspunten geformuleerd. Daarbij is gekozen voor een functionele benadering waarin onderscheid is gemaakt tussen de basisfuncties die een sterke relatie hebben met het buitengebied, zoals landbouw natuur en water, en de overige functies die 'gebruik maken' van het buitengebied, zoals wonen, bedrijvigheid en recreatie.

Omdat de basisfuncties voor hun functioneren afhankelijk zijn van het buitengebied, wordt het volgende uitgangspunt voor het bestemmingsplan Buitengebied gehanteerd: bij de ontwikkeling van (nieuwe) andere functies moet altijd rekening worden gehouden met de belangen van de basisfuncties.

Met andere woorden: de ontwikkeling van de overige functies zal niet teveel ten koste mogen gaan van de basisfuncties.



Figuur 9. Ontwikkelingsgebieden Kadernota Buitengebied

De Nota van Uitgangspunten wordt uiteindelijk juridisch-planologisch verankerd in het bestemmingsplan Buitengebied.

Beleidsnotitie Nieuwe Landgoederen (2000)

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van nieuwe landgoederen is vastgelegd in de *Beleidsnotitie Nieuwe Landgoederen (2000)*. Bij de realisatie van nieuwe landgoederen dient rekening te worden gehouden met de karakteristiek van het landschap. Bestaande natuurgebieden en landbouwkundige kerngebieden zijn niet aanvaardbaar als locatie voor nieuwe landgoederen. Bosclusteringsgebieden, ecologische verbindingzones en recreatieve verbindingzones daarentegen wel. Daarnaast gelden de randvoorwaarden uit het landelijk beleid ten aanzien van de minimale oppervlakte bos en de openbare toegankelijkheid van het terrein.

Welstandsnota

De welstandsnota van de gemeente Westerveld is in 2008 herzien. De doelstelling van het welstandsbeleid is het veiligstellen en verbeteren van de basiskwaliteit van de gebouwde omgeving. Bij kleine en middelgrote projecten moet er sprake zijn van een samenhang met de omgeving, maar een zelfstandige ontwerpstyl mag niet worden uitgesloten.

De gemeente onderscheid algemene welstandscriteria die altijd van toepassing zijn en gebiedsgerichte criteria die alleen voor bepaalde gebieden van toepassing zijn.

Algemene criteria

In de welstandsnota zijn zes aandachtspunten geformuleerd voor het ontwerpen van gebouwen. De aandachtspunten vormen een algemeen beoordelingskader om in eerste instantie snel na te gaan of een bouwplan aan redelijke eisen van welstand voldoet:

- de verschijningsvorm van het bouwwerk heeft een relatie met het gebruik ervan en de wijze waarop het is gemaakt. Daarnaast heeft de vormgeving van het bouwwerk haar eigen samenhang en logica;
- het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de gebouwde omgeving. De eisen op dit punt worden hoger naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is;
- eventuele verwijzingen en associaties naar culturele uitingen en architectuurstijlen worden zorgvuldig gebruikt, zodat er bruikbare ontwerpconcepten en vormen ontstaan;
- in de structuur van het bouwwerk zijn helderheid en complexiteit tegelijkertijd in een evenwichtige en in een spanningsvolle relatie aanwezig.
- in het bouwwerk is een samenhangend stelsel van maatverhoudingen toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen;
- het materiaal, de textuur en de kleur ondersteunen het karakter van het bouwwerk en ze verduidelijken de ruimtelijke samenhang met de omgeving (of de daar te verwachten ontwikkeling).

Gebiedsgerichte criteria

Voor een 14-tal gebieden heeft de gemeente gebiedsgerichte welstandscriteria opgesteld. Bij de indeling van deze gebieden heeft cultuurhistorie een belangrijke rol gespeeld. Het plangebied is gelegen binnen welstandsgebied 9: 'Buitengebieden'. Er zijn criteria op het gebied van ligging, massa en vorm, detaillering en materiaal en kleurgebruik. Ten aanzien van bijzondere complexen en functies geldt dat afwijking van deze criteria mogelijk is. Welstandsadvisering zal plaatsvinden zodra de plannen voor de bebouwing verder zijn uitgewerkt.

Beeldkwaliteitsplan

De welstandsnota richt zich op de gebouwde omgeving. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij bestaande landschapsstructuren. Om ontwikkelingen ook landschappelijk in te kunnen passen, is er een beeldkwaliteitsplan ³⁾ opgesteld die de landschappelijke waarden van de gemeente in beeld brengt. Zo zorgen de welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan gezamenlijk voor een goede inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Westerveld.

Per landschapstype zijn kenmerken weergegeven. Vervolgens zijn criteria geformuleerd die gehanteerd kunnen worden bij de toetsing van ontwikkelingen en zijn handvatten gegeven voor de inpassing van nieuwe functies.

³⁾ *Beeldkwaliteitsplan gemeente Westerveld*, B+O Architecten, januari 2010.

Het plangebied maakt deel uit van het zogenaamde veldontginningslandschap. In paragraaf 2.2 zijn de kenmerken en criteria van dit landschap besproken.

Conclusie gemeentelijk beleid

De beoogde ontwikkeling vindt plaats in een gebied dat geschikt is voor de verweving van functies en past daarmee binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van nieuwe landgoederen en de uitgangspunten voor het buitengebied. Het beleid ten aanzien van welstand en beeldkwaliteit vormen de kaders bij de nadere uitwerking van de plannen en het aanvragen van bouwvergunningen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

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

4. 1. Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Indien niet deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

Toetsing en conclusie

Volgens beschikbare informatie (www.maximumsnelheden.info) is op de Westvierdeparten een snelheidsregime van 50 km/uur van toepassing. Rondom deze weg is zodoende een geluidszone van toepassing, waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Gelet op het zeer beperkte aantal voertuigen dat over deze wegen wordt afgewikkeld, kan op voorhand worden geconcludeerd dat ter plaatse van de toekomstige woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal worden voldaan. De wegen op het landgoed zelf, voor zover deze in de omgeving van de geprojecteerde woningen zijn gelegen, zijn afgesloten voor autoverkeer.

4. 2. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn op grond van het *Besluit niet in betekende mate* (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 nieuwe woningen.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het voorliggende bestemmingsplan worden vier wooneenheden mogelijk gemaakt. Een dergelijke ontwikkeling heeft een dusdanig beperkte verkeersaantrekkende werking, dat zij op grond van het Besluit NIBM is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Overigens zijn de concentraties luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van het plangebied ruimschoots onder de geldende grenswaarden gelegen. Daarmee is met het oog op de luchtkwaliteit tevens sprake van een goed woon- en verblijfsklimaat.

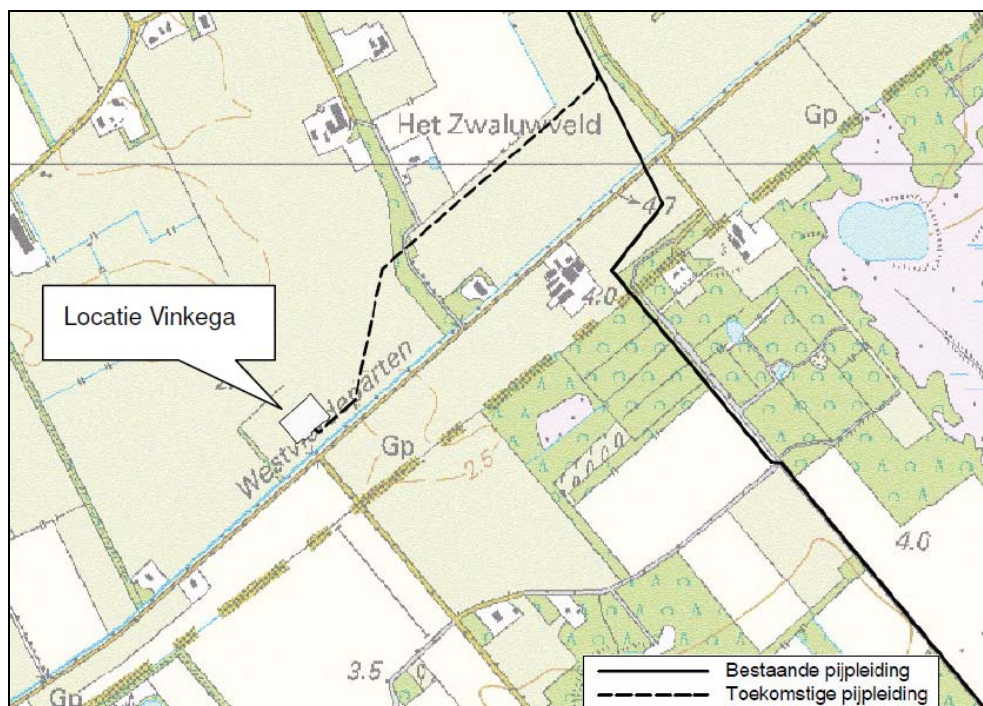
4. 3. Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening, dienen bedrijfsactiviteiten en gevoelige functies (woningen) op elkaar te worden afgestemd. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Op basis van specifiek onderzoek kan van de richtafstanden worden afgeweken.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de directe omgeving van het plangebied komen geen op dit moment geen bedrijfsactiviteiten voor die kunnen zorgen voor onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van de beoogde landhuizen en portierswoningen. Wel zijn er plannen voor de realisatie van een gaswinningslocatie op korte afstand van de Westvierdeparten (zie figuur 8), locatie Vinkega. Ten behoeve van deze gaswinningslocatie is recent een voorontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht.



Figuur 10. Toekomstige gaswinningslocatie Vinkega

Maatgevend milieuaspect bij deze installatie is geluid. Ten aanzien van dit aspect is een onderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat indien de woningen niet te dicht bij de installatie worden geplaatst, de geluidsbelasting (etmaalwaarde) ter hoogte van de beoogde portierswoningen circa 40 dB bedraagt. In de voorlopige opzet zijn de woningen, mede vanwege de ligging ten opzichte van de Westvierdeparten, op voldoende afstand geprojecteerd. Indien bij de uitwerking van plannen voldoende rekening wordt gehouden met de geluidsbelasting, kan het plan voor wat betreft het aspect geluid uitvoerbaar worden geacht. Het geluidsrapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

4. 4. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelinkt op de kwetsbaarheid van de omgeving. De risico's worden daarbij aan twee verschillende normen getoetst: het plaatsgebonden risico (PR)⁴⁾ en het groepsrisico (GR)⁵⁾. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

Nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied, die een wezenlijke toename teweeg brengen van het GR, moeten (bestuurlijk) worden verantwoord. Door deze verantwoordingsplicht zal een bestuurlijke afweging en keuze worden gemaakt waarin de nieuwe ontwikkeling wordt afgewogen tegen aspecten als externe veiligheid, zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en economische belangen.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied zijn vooralsnog geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook worden er geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor of het water.

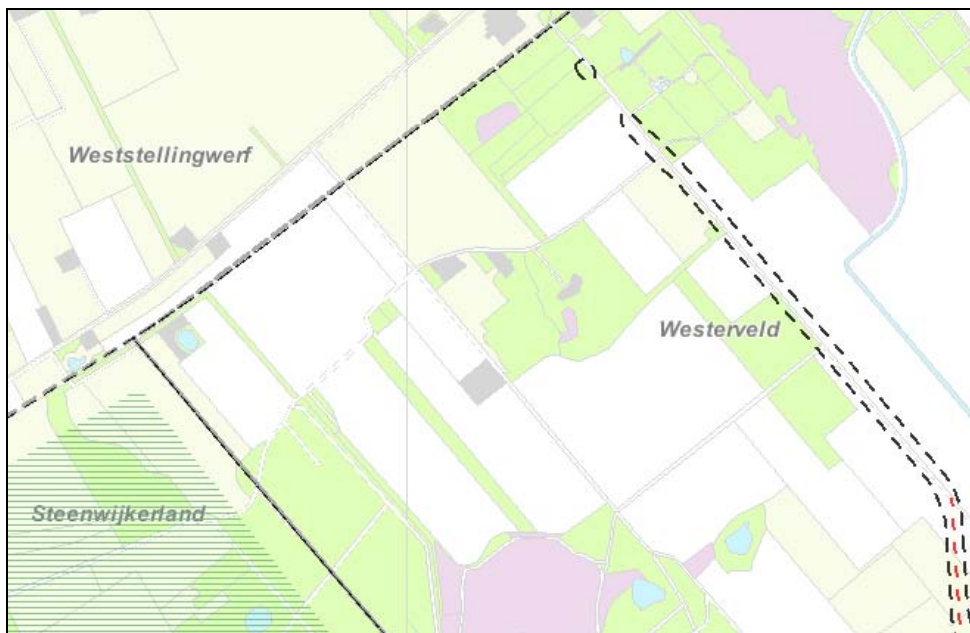
⁴⁾ Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

⁵⁾ De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

Op enige afstand ten noordwesten van het plangebied is een gaswinningslocatie voorzien. Ten aanzien van deze inrichting is een onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 6). Op grond van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de PR 10^{-6} -contour niet reikt tot het plangebied.

Het landgoed wordt in principe zo opgezet dat er geen woonhuizen binnen het invloedsgebied (1%-letaliteit) zijn geprojecteerd. Aangezien er in de huidige situatie geen enkel kwetsbaar object binnen het invloedsgebied is gelegen, zal de realisatie van één of twee woonhuizen aan de rand van het invloedsgebied overigens in geen geval leiden tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Ten aanzien van de bestrijdbaarheid van rampen en zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied, zal de regionale brandweer om een advies worden gevraagd.

Langs het Schoolpad loopt een leiding van Vermilion Oil & Gas Netherlands B.V. met het nummer 07-NSL1-6-S-5002-2. Het betreft een leiding van circa 6 inch en 89 bar, waardoor gas wordt vervoerd. Het betreft een leiding van beperkte omvang. De PR 10^{-6} -contour of het invloedsgebied reiken in geen geval tot de geprojecteerde woningen (zie onderstaande figuur). Ter bescherming van de leiding zal een dubbelbestemming worden opgenomen (zie hoofdstuk 5).



Figuur 11. PR 10^{-6} -contour van leiding 07-NSL1-6-S-5002-2

4. 5. Ecologie

Normstelling en beleid

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening te worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, dient een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het provinciaal beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Voor ontwikkelingen binnen de EHS geldt het "nee, tenzij-principe". Dit houdt in dat ontwikkelingen geen afbreuk mogen doen aan de natuurlijke kenmerken van het gebied. Indien vernietiging of versterking van de EHS plaatsvindt, dient compensatie plaats te vinden.

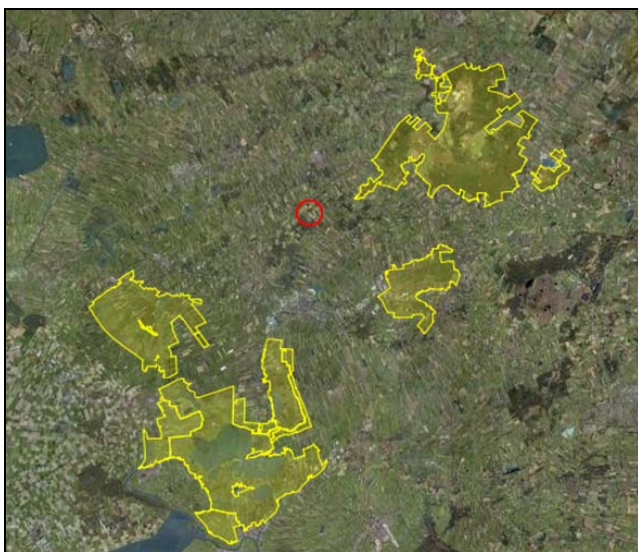
Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde gebied betreft het Drents-Friese Wold, dat begrenst is op circa 2.700 meter ten noordoosten van het plangebied (zie onderstaande figuur). Op grotere afstand van het plangebied liggen de Natura 2000-gebieden Havelte-Oost, de Weerribben en de Wieden. Mede gelet op de afstanden tot het plangebied en de aard van de beoogde ontwikkeling, voorziet het bestemmingsplan niet in grootschalige ontwikkelingen die gevolgen kunnen hebben voor de genoemde Natura 2000-gebieden.

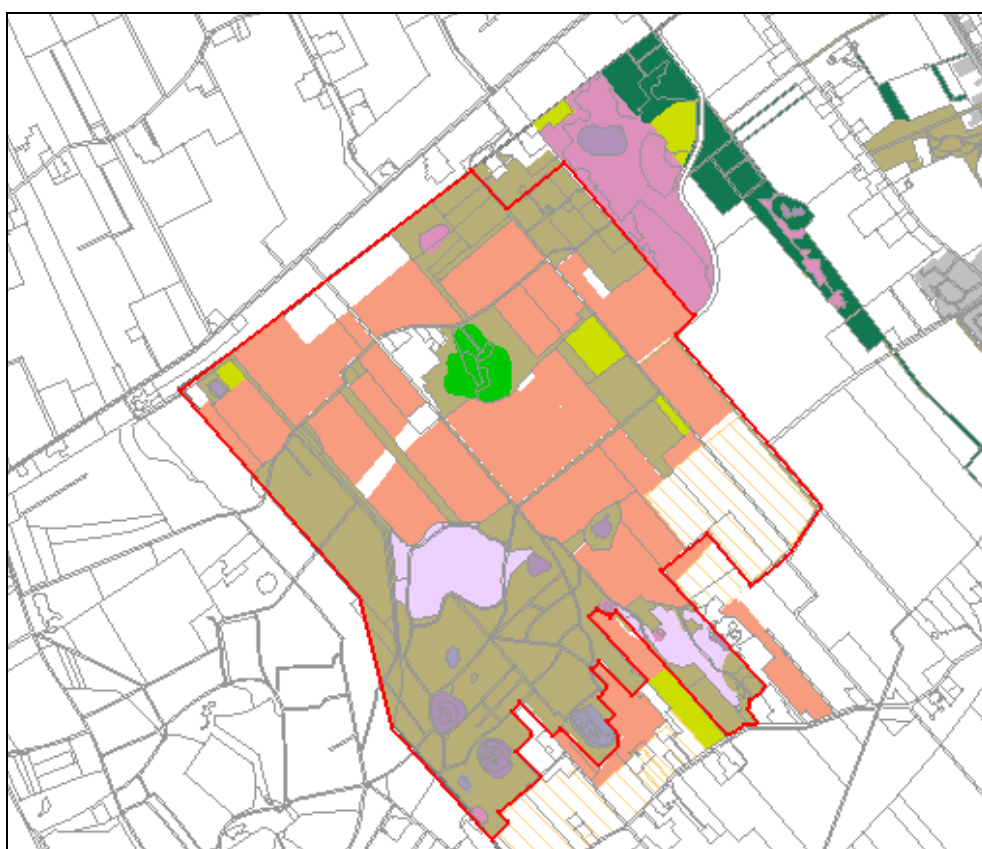


Figuur 12. Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000

Ontwikkeling van de EHS

Een groot deel van het plangebied maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

Uit de onderstaande figuur valt af te leiden op welke manier het gebied reeds is ingericht en zal worden ingericht. Een deel van het gebied is reeds ingericht voor het natuurdoeltypen droog bos (bruin), heide (paars) en hoogveen (donker paars). Ongeveer de helft van het terrein zal nader worden ingericht of anders worden beheerd. Het gaat daarbij om de aanleg van nieuw heideterrein, de aanplant van bospercelen en het omvormen van voormalige landbouwgrond naar halfnatuurlijk grasland (zie paragraaf 2.2).



Figuur 13. Natuurdoeltypenkaart (bron: Provinciaal natuurbeheerplan 2011)

De beoogde realisatie van de landgoederen kan naar verwachting dusdanig goed worden ingepast, dat significante gevolgen voor de natuurwaarden binnen de EHS zijn uitgesloten. Overigens voorziet het bestemmingsplan in de ontwikkeling van hoogwaardige nieuwe natuurwaarden, waarmee eventuele effecten van rode functies ruimschoots worden gecompenseerd door kwaliteitsverbetering van de EHS.

Soortenbescherming

Op basis van bureauonderzoek zijn op landgoed de Eese verschillende beschermde soorten te verwachten ⁶⁾. Daarbij kan worden gedacht aan de boommarter, kamsalamander, de ringslang en verschillende soorten broedvogels, vlinders en libellen.

De locatie waar de nieuwe landgoederen worden gecreëerd (voormalige landbouwgrond) is een minder geschikte habitat voor de meeste beschermde soorten. In het broedvogelseizoen kunnen echter verschillende soorten weidevogels voorkomen.

De (voormalige) landbouwgronden zullen als gevolg van de aanwezige keileemlaag en de hoge grondwaterstand niet geschikt zijn als overwinteringsplaats voor beschermde soorten amfibieën en reptielen. In tegenstelling tot de gronden zelf, zijn de randen van (voormalige) landbouwpercelen echter geschikt als foerageergebied voor deze soorten. Bij inrichtingswerkzaamheden ten behoeve van natuurontwikkeling dient dan ook rekening te worden gehouden met deze soorten.

Overtreding van de *Flora- en faunawet* kan worden voorkomen indien werkzaamheden op de volgende manier plaatsvinden:

1. werkzaamheden vinden plaats buiten het broedseizoen;
2. de randen van de velden worden gecontroleerd op de aanwezigheid van beschermde soorten;
3. beschermde soorten worden, indien aangetroffen, gevangen en verplaatst naar randen in een nabijgelegen veld waar geen werkzaamheden plaatsvinden;
4. de randen worden gedurende de werkzaamheden kort afgemaaid en ongeschikt gemaakt voor de beschermde soorten, zodat geen herversing plaatsvindt.

Mits de bovenstaande gedragscode wordt aangehouden, kan worden geconcludeerd dat het aspect soortenbescherming de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4. 6. Water

Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. In het desbetreffende plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Reest en Wieden.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Naar aanleiding hiervan heeft het waterschap een watertoetsdocument toegezonden waarin de uitgangspunten voor de waterhuishouding in het plangebied zijn benoemd (zie bijlage 7).

⁶⁾ Nijs, A. 2003. Beheersplan landgoed de Eese, rapportnr. P-UB-2003-7.

Het bestemmingsplan is tevens in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan het waterschap.

Gevolgen voor de waterhuishouding

Het beoogde voornemen heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding.

Als gevolg van de nieuwe landhuizen en beheerderswoningen neemt het verhard oppervlak toe met circa 3.000 m² (voorlopige schatting). Het waterschap geeft in haar overlegreactie aan dat in principe 10% (300 m²) van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater. Bij het inrichtingsplan is rekening gehouden met de aanleg van meerdere vijvers en vennen op de landgoederen en in de te ontwikkelen natuurverbinding. Daarmee wordt ruimschoots voorzien in het benodigde waterbergend vermogen.

Als uitgangspunt voor de bebouwing geldt dat het hemelwater zo veel mogelijk wordt afgekoppeld en dat niet uitloogbare (dak-)materialen worden gebruikt.

Naast de nieuwe 'rode' functies voorziet het bestemmingsplan in de ontwikkeling van nieuwe natuur. Qua hydrologie zijn er relatief gunstige condities aanwezig voor de realisatie van de beoogde natuur. In beginsel zal de waterhuishouding in het plangebied dan ook niet worden aangepast. Waar dit niet leidt tot overlast voor omliggende landbouwpercelen en aanwezige woningen kunnen greppels worden gedempt om lokaal de waterstand te verhogen. Daarmee wordt de 'sponswerking' van het plangebied verhoogt. Dit sluit aan bij het uitgangspunt van het beleid van het waterschap dat regenwater zo veel mogelijk moet worden vastgehouden in het eigen gebied.

Het plan raakt verder geen gronden of functies die voor het waterschap van belang zijn.

4. 7. Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Op grond van beschikbare informatie van de gemeente Westerveld kan worden geconcludeerd dat op de percelen waar woonfuncties zullen worden mogelijk gemaakt, geen verontreinigingen bekend zijn. Het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan is derhalve niet aan de orde. Ten behoeve van de bouwvraag is het uitvoeren van een dergelijk onderzoek wel verplicht.

4. 8. Archeologie en cultuurhistorie

Normstelling en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg* (Wamz) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet*. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Provinciaal beleid Drenthe

De archeologische verwachtingswaarden in de provincie Drenthe, zijn vastgelegd op een Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

De reeds gewaardeerde gebieden met archeologische waarden zijn aangeduid op de Archeologische Monumentenkaart (AMK).

Ten aanzien van gebieden waar mogelijk archeologische waarden voorkomen, hanteert de provincie een onderzoeksplicht. Op grond van inhoudelijke overwegingen en expert judgement hanteert de provincie Drenthe een vrijstellingsmogelijkheid voor projecten met een oppervlakte kleiner dan 500 m². Daarbij dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:

- het gaat om het totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwblok van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deeluitwerkingen;
- de vrijstelling geldt voor gebieden met een lage (alleen beekdalen), middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde, zoals aangegeven op de IKAW, tenzij binnen een afstand van 50 meter een AMK-terrein aanwezig is;
- de vrijstelling geldt niet voor bekende vindplaatsen die op de AMK van Drenthe staan aangegeven;
- uitzondering hierop zijn de historische kernen die op de AMK staan aangegeven als 'terrein van hoge archeologische waarde'. Voor deze terreinen is een vrijstelling van 70 m² mogelijk.

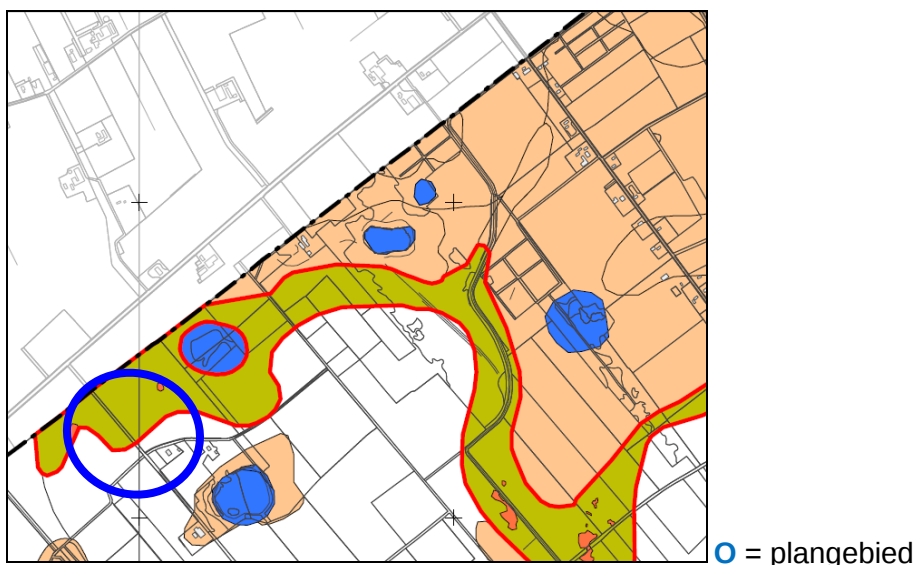
Gemeentelijk beleid

Op dit moment is de gemeente Westerveld bezig met het opstellen van haar eigen archeologiebeleid. Het beleid vormt een nadere uitwerking van provinciaal beleid. De beleidsadvieskaart die de onderlegger vormt van het te voeren beleid is dan ook meer gedetailleerd dan het provinciale kaartmateriaal met indicatieve archeologische waarden (IKAW). Het gemeentelijk beleid wordt naar verwachting eind 2010 vastgesteld.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied zijn geen (wettelijk beschermde) AMK-terreinen aanwezig. Het plangebied is gelegen in een (voormalig) beekdal waarvoor op grond van het provinciaal en gemeentelijk beleid een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde voor geldt (zie figuur op volgende pagina). De gemeentelijk archeoloog van de gemeente Westerveld heeft aangegeven dat het uitgraven van bouwputten dieper dan 40 cm onder het maaiveld onder archeologische begeleiding dient plaats te vinden ⁷⁾.

⁷⁾ Correspondentie via e-mail en telefoon op 20 augustus 2010.



Figuur 14. Archeologische waarden op de Eese

Begeleiding is pas aan de orde bij de uitvoering van werkzaamheden. Om te garanderen dat archeologische waarden niet worden aangetast, zal in een op te stellen overeenkomst worden opgenomen dat graafwerkzaamheden onder archeologische begeleiding plaatsvinden.

4. 9. Duurzaam Bouwen (DuBo)

Normstelling en beleid

Met het oog op doelstellingen op het gebied van onder andere energiezuinigheid en waterbeheer, wordt duurzaam bouwen door de overheid gestimuleerd. Naast eisen op het gebied van energieprestatie van gebouwen (zie hieronder), zijn er verschillende stimuleringsregelingen in het leven geroepen. Daarnaast zijn er handreikingen gepubliceerd waarin verschillende maatregelen op het gebied van duurzaam bouwen worden beschreven.

Energieprestatie

De woonhuizen die in het plangebied worden gerealiseerd dienen te voldoen aan het wettelijk verankerde energieprestatiecoëfficiënt (EPC). De EPC is een waarde die uitdrukking geeft aan de isolatiewaarde van de woning en de zuinigheid van de installaties die worden gebruikt voor de verwarming of koeling van het gebouw. Vanaf 1 januari 2011 wordt het EPC voor woningen aangescherpt naar een waarde van 0,6.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het treffen van duurzaamheidsmaatregelen gebeurt voornamelijk op gebouwniveau. Het bestemmingsplan is in beginsel niet geschikt om de duurzaamheid van bebouwing af te dwingen, maar kan duurzaam bouwen wel faciliteren, bijvoorbeeld door de oriëntatie van woningen vast te leggen. Toetsing van de energieprestatie zal in dit geval worden uitgevoerd bij het aanvragen van een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouwwerkzaamheden.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Op 1 juli 2008 is de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld volgens 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP 2008) en voldoet aan de vereisten op het gebied van digitalisering. Ook is in de juridische regeling van het plan rekening gehouden met de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels van het bestemmingsplan. Op een analoge kaart worden de bestemmingen gevisualiseerd, in de digitale versie worden de bestemmingsregels direct gekoppeld aan de betreffende gronden en spreekt men niet langer over een plankaart, maar een 'digitale verbeelding' van de bestemmingsregels. In de toelichting wordt de keuze voor bestemmingen gemotiveerd.

Flexibiliteit

Het bestemmingsplan bevat twee typen flexibiliteitsbepalingen: regels ter afwijking van het bestemmingsplan en wijzigingsregels. Regels ter afwijking zijn bedoeld voor ondergeschikte aanpassingen ten opzichte van het bestemmingsplan. Toestemming voor afwijkingen kan vanaf het in werking treden van de Wabo via een (integrale) omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Daarnaast bevat een aantal bestemmingen *wijzigingsbevoegdheden*. Deze geven Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid een (deel van een) bestemming te wijzigen. In dergelijke situaties wordt het voornemen ter inzage gelegd zodat belanghebbenden hun zienswijze kunnen geven.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Bij de keuze voor bestemmingen in dit bestemmingsplan wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de bestemmingssystematiek uit het bestemmingsplan Buitengebied, dat momenteel in voorbereiding is. In het plangebied wordt gebruik gemaakt van de hieronder beschreven bestemmingen (in alfabetische volgorde).

Agrarisch - 2

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch - 2' zijn voornamelijk bedoeld voor de uitoefening van grondgebonden landbouw, het behoud en herstel van landschappelijke en natuurlijke waarden en extensief recreatief gebruik. Ondergeschikt zijn doeleinden als nutsvoorzieningen, kleinschalige winning van duurzame energie en waterberging toegestaan.

In het plangebied zijn ter plaatse van de bestemming geen (bedrijfs)gebouwen toegestaan.

Bos - 1

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Bos - 1' zijn bedoeld voor houtproductie en behoud en herstel van cultuurhistorische, natuurlijk en landschappelijke waarden. Extensief agrarisch en dagrecreatief medegebruik behoort ook tot de mogelijkheden.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van natuurobservatie of de jacht zijn wel toegestaan, waarbij een maximale bouwhoogte geldt van 15,00 meter.

Voor zover de bestemming 'Bos - 1' is gelegd op plekken waar nu nog geen bos is aangeplant (nieuwe natuur) is een wijzigingsbevoegdheid toegekend. Daarmee kan de bestemming door middel van een wijzigingsprocedure worden teruggebracht naar de bestemming 'Agrarisch - 2', indien de realisatie van nieuwe natuur niet verloopt volgens het oorspronkelijke plan.

Natuur

De bestemming 'Natuur' is primair bedoeld voor het behoud en herstel van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden. Extensief agrarisch en dagrecreatief medegebruik is toegestaan. Er gelden dezelfde bouw mogelijkheden als binnen de bestemming 'Bos - 1'. Aan de bestemming 'Natuur' is dezelfde wijzigingsbevoegdheid toegekend als 'Bos - 1'.

Wonen

Ter plaatse van een tweetal woningen in het plangebied geldt de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is naast bewoning het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan.

Per bestemmingsvlak is één woonhuis toegestaan. De oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 200 m². De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedragen maximaal 3,50 respectievelijk 9,00 meter. Dit betekent dat er ten hoogste één bouwlaag met kap kan worden gebouwd.

Aan- en bijgebouwen dienen 3,00 meter achter de voorgevel te worden gebouwd, waarbij een maximale (gezamenlijke) oppervlakte van 100 m² is toegestaan en ten hoogste 75% van het hoofdgebouw bedraagt. Verder geldt er een maximale goothoogte en zijn er regels ten aanzien van de dakhelling.

Wonen - Landgoed

De bestemming 'Wonen - Landgoed' geldt ter plaatse van de beoogde landgoederen. Per bestemmingsvlak is één woonhuis met allure en één portierswoning toegestaan.

De woonhuizen kunnen tevens worden benut ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De gronden zijn tevens bedoeld voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en natuurlijke waarden.

De maximale oppervlakte, goothoogte en dakhelling van gebouwen is weergegeven in het onderstaande bouwschema:

Functie van een gebouw	Gezamenlijke oppervlakte in m ²	Goothoogte in m		Dakhelling in °	
		Min.	Max.	Min.	Max.
Woonhuis met allure	1.500	6,00	9,00	15	60
Portierswoning	200	-	3,50	15	60
Aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping	150 (bij woonhuis) 50 (bij portierswoning)	-	3,00	-	60

Uit het schema valt af te leiden dat de bouwmogelijkheden voor beide portierswoningen in overeenstemming zijn gebracht met de bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Wonen'.

Erfafscheidingen mogen ten hoogste 1,00 meter bedragen. Achter de voor-gevel is een hoogte van 2,00 meter toegestaan. Incidentele verhogingen, bijvoorbeeld ten behoeve van een poort, mogen 5,00 meter bedragen.

Wonen - Voormalige boerderijen

Ter plaatse van de voormalige boerderij De Sleekhorst geldt de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijen'. Ook hier is naast bewoning de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Behoud en herstel van de karakteristieke hoofdvorm en de karakteristieke bijgebouwen behoort tevens tot de doeleinden. Om de karakteristieke bouwvorm te behouden, mag alleen binnen het aangedeelde bouwvlak worden gebouwd. Ook qua oppervlakte, goothoogte en dakhelling geldt de bestaande bebouwing als uitgangspunt.

Aan- en bijgebouwen dienen 3,00 meter achter de voorgevel te worden gebouwd, waarbij een maximale (gezamenlijke) oppervlakte van 150 m² is toegestaan en ten hoogste 75% van het hoofdgebouw bedraagt. De goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter.

5. 3. Dubbelbestemming

In het bestemmingsplan zijn tevens de volgende dubbelbestemmingen opgenomen:

Waarde - Landschap 2

Voor een klein deel aan de oostzijde van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 2'. Het betreft een dubbelbestemming die is overgenomen uit het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Westerveld. De gronden ter plaatse van deze bestemming zijn naast de hoofdbestemming 'Natuur' mede bestemd voor het behoud en herstel van waardevolle beekdalen. Ter bescherming van deze waarden zijn ter plaatse van de dubbelbestemming geen nieuwe bebouwing toegestaan.

Leiding - Gas

De gronden ter plaatse van deze bestemming zijn naast de hoofdbestemming mede bestemd voor gasleidingen. De bestemming geldt 5 meter aan weerszijden van de leiding. Dit wordt de belemmerde strook genoemd. Binnen deze strook geldt een beschermende regeling. Er mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd. Daarnaast zijn zonder omgevingsvergunning geen werkzaamheden toegestaan waarbij de grond wordt verstoord.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan een aantal vaste overleg- en adviesinstanties. Daarnaast is het plan voor eenieder ter inzage gelegd ten behoeve van de inspraak. Binnengekomen inspraak- en overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpplan wordt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gebracht zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen worden vervolgens betrokken in de vaststellingsfase. Het plan wordt uiterlijk 12 weken na de terinzagelegging al dan niet gewijzigd vastgesteld.

6. 2. Grondexploitatie

Normstelling en beleid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan.

Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Anderszins verzekeren kan bijvoorbeeld via het afsluiten van een (privaatrechtelijke) overeenkomst.

Toetsing en conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van verschillende woonhuizen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen kunnen worden aangemerkt als een bouwplan in de zin van het Bro. Zodoende is de afdeling grondexploitatie uit de Wro van toepassing. Kosten voor het opstellen van het plan en leges zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de initiatiefnemers zal een overeenkomst worden gesloten waarin het verhaal van overige kosten, zoals eventuele planschade, privaatrechtelijk ‘anderszins’ geregeld is.

Doordat het kostenverhaal anderszins geregeld is en er aanvullend op privaatrechtelijke afspraken geen locatie-eisen of eisen aan de fasering hoeven te worden gesteld, ziet de gemeente af van het opstellen van een exploitatieplan.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Een belangrijk element bij de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is dat de realisatie van nieuwe natuur (groen) is gekoppeld aan de realisatie van nieuwe landgoederen (rood).

Zonder de opbrengsten uit de realisatie van de landgoederen, kunnen de nieuwe natuurfuncties niet worden gerealiseerd. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en de gemeente Westerveld. Deze afspraken worden in een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd.

Naar verwachting vormen de nieuwe landgoederen een dusdanig zeldzaam woonmilieu, dat er voldoende belangstelling voor is. In het bestemmingsplan is de flexibiliteit ingebouwd dat bij onvoorziene omstandigheden de bestemmingen ter plaatse van nieuwe natuurfuncties terug kunnen worden gewijzigd in de huidige (agrarische) bestemming.

Geconcludeerd wordt dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het privaatrechtelijke spoor voldoende wordt afgedekt.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7. 1. Inspraak en overlegreacties

In het kader van inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Landgoed De Eese” van 10 november t/m 1 december 2010 ter inzage gelegen. Tevens zijn direct omwonenden en omliggende gemeenten schriftelijk ingelicht van de mogelijkheid tot inspraak. De gemeente Weststellingwerf heeft tijdens genoemde periode schriftelijk gereageerd.

Daarnaast is het bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg is het op plan toegezonden aan het Waterschap Reest en Wieden, VROM-Inspectie en de provincie Drenthe. Alle genoemde instanties hebben schriftelijk gereageerd.

7. 2. Aanpassing van het bestemmingsplan

De binnengekomen inspraak en overlegreacties zijn samengevat en voorzien van een antwoord (zie bijlage 8). Het bestemmingsplan is ten opzichte van het voorontwerp op de volgende punten gewijzigd:

- de waterparagraaf wordt enigszins aangepast en verduidelijkt op het punt van waterberging;
- het aspect extern veiligheid wordt enigszins aangevuld met betrekking tot het groepsrisico;
- aan de paragraaf archeologie wordt een kaartje toegevoegd van de archeologische waarden in het plangebied;
- de bestaande leiding van de NAM langs het Schoolpad zal op de verbeelding worden aangegeven en in de regels en toelichting worden verwerkt.

De volledige overleg- en inspraakreacties zijn overigens als bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen.

8. VASTSTELLING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

8. 1. Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed de Eese' heeft met ingang van 12 januari 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de wettelijke termijn zijn vier ontvankelijke zienswijzen ingediend. Het betreft zienswijzen van de volgende indieners:

- Natuur en milieufederatie Drenthe;
- Brandweer Drenthe;
- Provincie Drenthe.

De zienswijzen zijn samengevat in een reactienota en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Deze reactienota is samen met het ontwerpbestemmingsplan aangeboden aan de gemeenteraad.

8. 2. Gewijzigde vaststelling

Tijdens de raadsvergadering van 25 oktober 2011 is het bestemmingsplan 'Landgoed de Eese' gewijzigd vastgesteld. Als gevolg van de zienswijzen zijn de volgende wijzigingen in het plan aangebracht:

- in artikel 6 en 8 van de planregels is een expliciete koppeling gelegd met het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Westerveld door een regeling voor nadere eisen toe te voegen;
- artikel 15 a die ziet op het oprichten van zendmasten via een wijzigingsbevoegdheid, wordt geschrapt.

Daarnaast zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de volgende wijzigingen ambtshalve in het plan aangebracht:

- bij de bouwregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee het realiseren van het landgoed afhankelijk wordt gemaakt van het realiseren van de bestemming 'Natuur', zoals weergegeven in het inrichtingsplan;
- ook wordt het gebruik van de gronden voor het landgoed afhankelijk gesteld van de realisatie en instandhouding van de bestemming 'Natuur', met dien verstande dat er geen natuur hoeft te worden gerealiseerd, zolang er geen gebouwen binnen de bestemming 'Wonen - Landgoed' aanwezig zijn;
- ten slotte wordt, net als bij de bestemming 'Natuur', een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Wonen - Landgoed' om te zetten naar 'Agrarisch'.

===