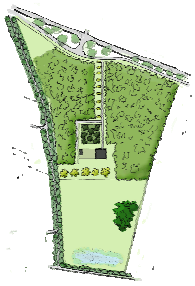
Bestemmingsplan Landgoed Oortveld, gemeente Montferland



ONTWERP

BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Landgoed Oortveld, gemeente Montferland

O N T W E R P

Inhoud

Toelichting
Planregels
Verbeelding

9 juni 2010
Projectnummer 151.15.50.00.00

Ideeën voor een plek

Overzichtskaart

Ligging plangebied, bron: Google Earth

T o e l i c h t i n g

I n h o u d s o p g a v e

1 Inleiding 9
- 1.1 Aanleiding 9
- 1.2 Ligging en begrenzing 9
- 1.3 Vigerend bestemmingsplan 10
- 1.4 Leeswijzer 11

2 Beleidskader 13

3 Planbeschrijving 15
- 3.1 Inleiding 15
- 3.2 Beeldkwaliteitsplan 15
  - 3.2.1 Analyse 15
  - 3.2.2 Historie 17
  - 3.2.3 Opzet landgoed 18
  - 3.2.4 Inrichting landgoed 19
  - 3.2.5 Landhuis 22
  - 3.2.6 Padennetwerk 23
- 3.3 Inrichtings-, beplantings- en beheerplan Landgoed Oortveld 24

4 Uitvoeringsaspecten 27
- 4.1 Bodem 27
- 4.2 Water 28
- 4.3 Geluid 30
- 4.4 Luchtkwaliteit 31
- 4.5 Externe veiligheid 32
- 4.6 Natuurwaarden 33
- 4.7 Archeologie 34
- 4.8 Geur 35
- 4.9 Milieuzonering 37
- 4.10 Kabels en leidingen 37
- 4.11 Conclusie 37

5 Juridische planopzet 39

6 Uitvoerbaarheid 41
6.1 Economische uitvoerbaarheid 41
6.2 Resultaten overleg 41

Bijlage

Onderzoeksrapporten

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het plangebied is een verzoek gedaan voor de aanleg van een nieuw landgoed ten westen van de kern Beek, in de gemeente Montferland. De voorgenomen ontwikkeling past niet in het ter plaatse geldende Bestemmingsplan 'Buitengebied 2000, herziening 2002' van de gemeente Montferland. De gemeente heeft echter aangegeven in principe te willen meewerken aan de realisatie van het plan. Om die reden is het voorliggende bestemmingsplan 'Landgoed Oortveld' opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing

Landgoed Oortveld is gelegen in een landelijke omgeving in de gemeente Montferland. Het landgoed Oortveld ligt westelijk van het dorp Beek. Aan de zuidwestzijde van het plangebied ligt landgoed De Bijvanck.

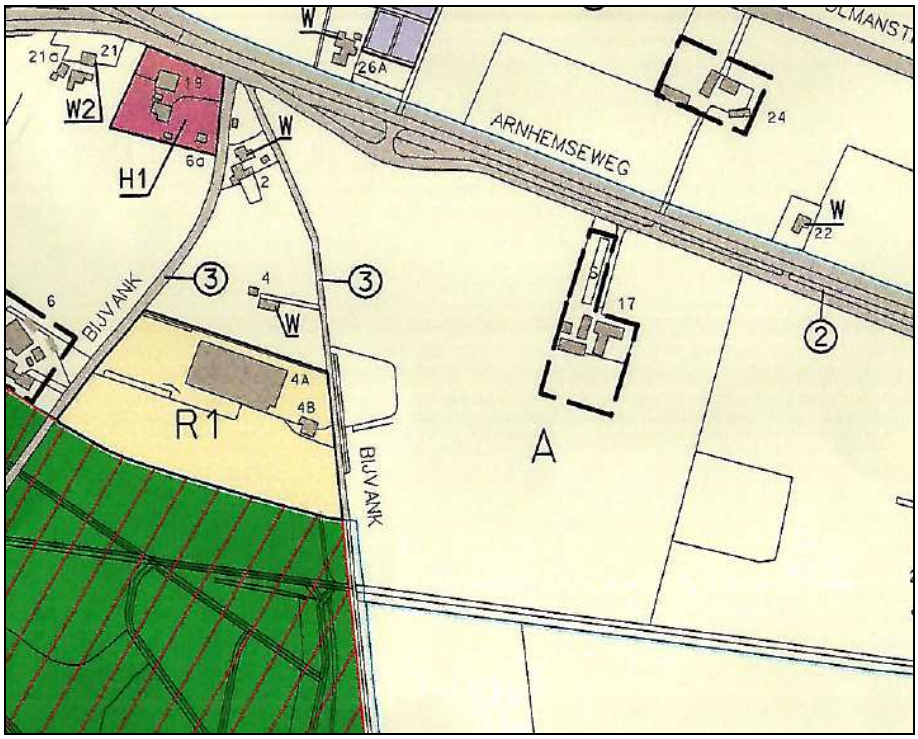
Het plangebied wordt begrensd in het noorden door de bomenrijke N335, tussen Didam en Zeddam. Ten oosten vormt de kavelgrens met het aanliggende agrarische perceel de grens. Aan de zuidzijde ligt de onverharde Kerkdijk die oorspronkelijk een verbinding vormde van Landgoed Bijvanck richting Beek. De oostzijde wordt begrensd door de bomenlaan Bijvank.

Ligging plangebied, bron: Google Earth

1.3
Vigerend bestemmingsplan

Op het voorliggende plangebied zijn twee bestemmingsplannen van toepassing. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000' van de voormalige gemeente Bergh, nu gemeente Montferland, zoals vastgesteld bij besluit van de raad op 30 november 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 3 juli 2001. Hier is vervolgens een herziening op gekomen, namelijk 'Buitengebied 2000, herziening 2002', vastgesteld door de gemeenteraad van Bergh op 19 februari 2004 en goedgekeurd door GS op 28 september 2004.

Het plangebied is aangeduid met de bestemming 'Agrarisch gebied'. Binnen elk bouwperceel mag uitsluitend worden gebouwd bij de bij één agrarisch bedrijf behorende bebouwing, waarvan de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond.



Uitsnede verbeelding Bestemmingsplan Buitengebied 2000

Via een wijzigingsbevoegdheid wordt de vestiging van nieuwe landgoederen mogelijk gemaakt. Dit is onder meer mogelijk binnen de bestemming Agrarisch gebied, waarbij op de ontwikkelingskaart een specifieke aanduiding is gegeven. De vestiging van een nieuw landgoed is toegestaan indien:

a. wordt voorzien in de aanleg van een aaneengesloten bos- of natuurgebied van tenminste 5 ha, dat openbaar toegankelijk is;
b. nieuw te realiseren bebouwing uitsluitend bestaat uit één woongebouw met daarbinnen maximaal drie wooneenheden, waarvan de hoogte niet meer dan 9 m mag bedragen, met bijbehorende bijgebouwen met een

gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 300 m² en een hoogte en goothoogte van 6 m, respectievelijk 3 m;

c. aan de hand van een inrichtingsplan is aangetoond wat de meerwaarde van het nieuwe landgoed is op het gebied van ecologie, landschap en cultuurhistorie. Het inrichtingsplan dient in ieder geval te bestaan uit
   - een beschrijving van de inrichting van het nieuwe landgoed,
   - de bijdrage, die het nieuwe landgoed levert aan de realisering of uitbouw van de ecologische verbindingszone,
   - de beeldkwaliteitsaspecten en
   - de wijze waarop het nieuwe landgoed duurzaam zal worden beheerd;

d. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet worden belemmerd.

Een landgoed is geen agrarische functie en tevens heeft het plangebied geen bouwperceel. Tevens valt het plangebied niet onder de aanduiding die nodig is voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor nieuwe landgoederen. Hierdoor is de beoogde ontwikkeling van een nieuw landgoed niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

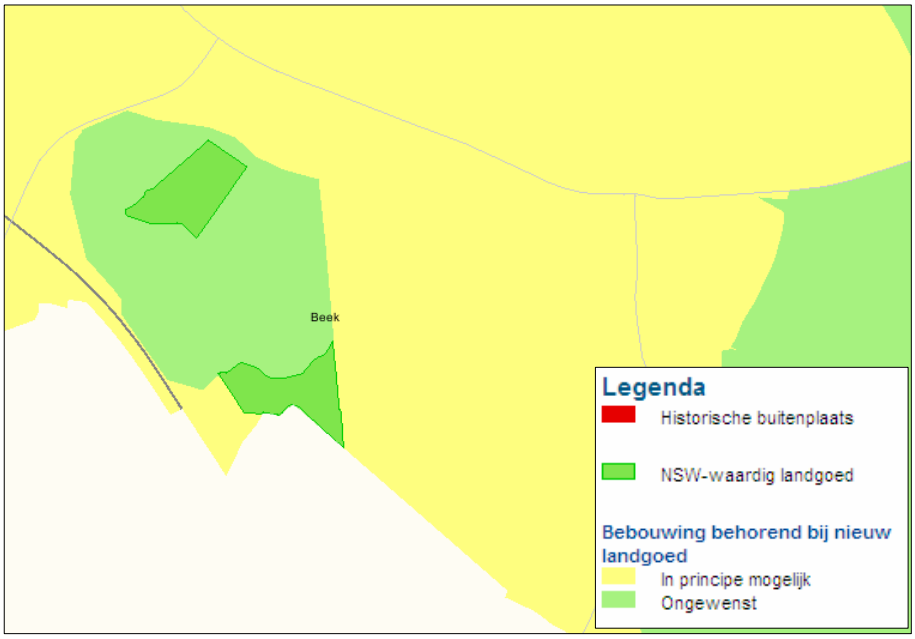
1.4
Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een korte beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De planbeschrijving wordt behandeld in hoofdstuk 3 waarin tevens het beeldkwaliteitplan is opgenomen. In hoofdstuk 4 komen uitvoeringsaspecten zoals bodem, archeologie en natuurwaarden aan bod. In hoofdstuk 5 volgen de juridische aspecten. De economische uitvoerbaarheid en het resultaat van het overleg komen in hoofdstuk 6 aan de orde.

2 Beleidskader

Streekplan Gelderland 2005

Versterking van de ruimtelijke kwaliteit is een van de uitgangspunten van het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland. In Gelderland wordt de mogelijkheid geboden om nieuwe landgoederen aan te leggen. Hiermee beoogt de provincie de landschappelijke en ecologische kwaliteit van gebieden te bevorderen. Daarnaast wil ze ook de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid van natuurgebieden voor recreanten bevorderen. In het streekplan is een kaart opgenomen waar zich in Gelderland bestaande landgoederen bevinden, op welke plaatsen nieuwe landgoederen in principe mogelijk zijn en waar deze ontwikkeling ongewenst is. Het plangebied is hier aangegeven als een gebied waar bebouwing behorende bij een nieuw landgoed in principe mogelijk is.



Uitsnede Kaart Landgoederen Streekplan Gelderland 2005

Het streekplan stelt dat nieuwe landgoederen gesticht kunnen worden in delen van het groenblauwe raamwerk (EHS-verweving, EHS-verbindingszones) en in het multifunctioneel gebied. In gebieden die zijn aangeduid als EHS-natuur, waardevol open gebied, weidevogel- en ganzengebieden van provinciaal belang of als concentratiegebied voor intensieve teelten is dit echter niet mogelijk. Het plangebied is gelegen in het multifunctioneel platteland, vallend onder het multifunctioneel gebied.

In het streekplan wordt een nieuw landgoed gedefinieerd als een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met in beginsel maximaal drie wooneenhe-

den en een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha. De hoofdfunctie van het nieuwe gebouw of de nieuwe gebouwen, is wonen.

Bij initiatieven voor een nieuw landgoed dient sprake te zijn van een totaalvisie inclusief inrichtingsplan, beeldkwaliteitplan en exploitatieopzet. Behalve de bestemmingsplanwijziging heeft de gemeente met de initiatiefnemer voor een nieuw landgoed een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding afgesloten over de inrichting en beheer van het nieuwe landgoed. Het gaat immers ook om het duurzaam in stand houden van de landgoedkwaliteiten.

Planbeschrijving 3

3.1 Inleiding

De provincie Gelderland stimuleert het aanleggen van nieuwe landgoederen. Landgoederen dragen bij aan de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteit van Nederland. In het ontwerp voor het nieuwe landgoed is de versterking van deze drie onderdelen als uitgangspunt genomen.

Het landgoed krijgt een eigentijdse invulling, waarbij historie en landschap zijn verwerkt in het ontwerp. Enkele karakteristieken van landgoed De Bijvanck zijn in het ontwerp meegenomen, waardoor er een historische binding wordt gelegd. Hiernaast vormt Landgoed Oortveld een welkome aanvulling op de al bestaande wandelmogelijkheden op het naastgelegen landgoed De Bijvanck. Door de toevoeging van enkele hectare bos wordt het bestaande bosgebied versterkt. Totaal wordt er minimaal 5 ha aan nieuwe natuur gerealiseerd.

Voor de inrichting van dit nieuwe landgoed is een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat is kortgesloten met de gemeente en de welstandscommissie.

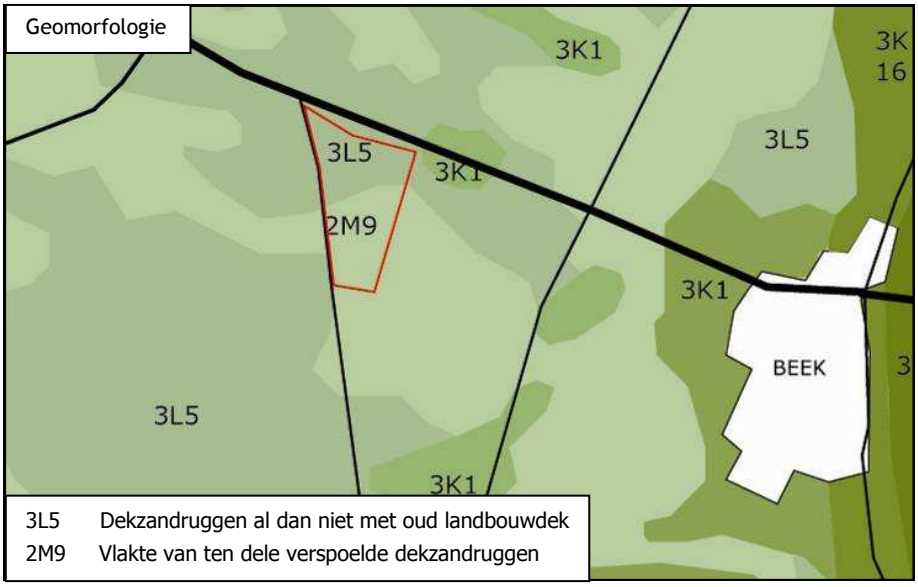
3.2 Beeldkwaliteitsplan

3.2.1 Analyse

Vanuit de analyse van de omgeving is een aantal aanknopingspunten opgesteld voor de inrichting van het nieuwe landgoed, namelijk het naastgelegen landgoed De Bijvanck, het open zicht aan de (zuid)oostzijde van het plangebied en de diverse bomenlanen in de omgeving.

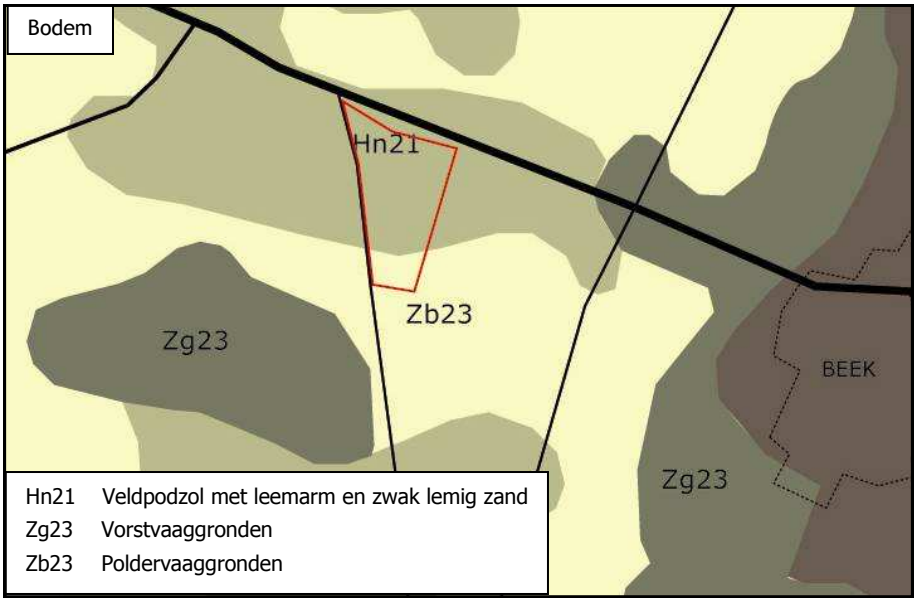
GEOMORFOLOGIE

De dekzanden die zijn neergelegd tijdens de laatste IJstijd (Weichselien) zijn voor een deel verspoeld. Een grens tussen de dekzandrug en de verspoelde delen loopt van oost naar west over het plangebied.



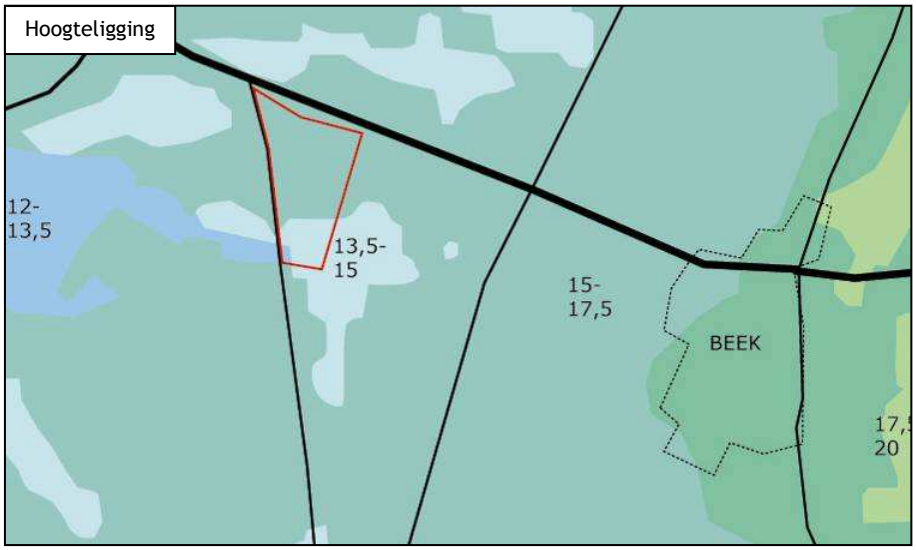
BODEM

Het noordelijk deel van het plangebied bestaat uit Veldpodzol. Een podzolbodemprofiel is herkenbaar door een toplaag van humusrijke grond, waaronder een bleekgrijze (uitspoelingslaag), daaronder een donkere (inspoelings)laag en geheel onderop de oorspronkelijke bodem. De bodem in het zuidelijk deel van het plangebied betreft poldervaaggronden. Onder vaaggronden verstaat men alle minerale gronden zonder duidelijke ontwikkeling van horizonten. Een vaaggrond heeft ook geen humusrijke bovengrond. Het zijn over het algemeen jonge, weinig ontwikkelde gronden waarin de verschillende bodemvormende processen nog weinig invloed hebben gehad.



HOOGTELIGGING

Globaal loopt het gebied van oost naar west af, startende op circa 75 m NAP bij het Bergerbos. De hoogteverschillen op het plangebied lopen uiteen van 16,4 m NAP in het westen, 14,5 m NAP in het noorden en 15,8 m NAP in het zuiden.

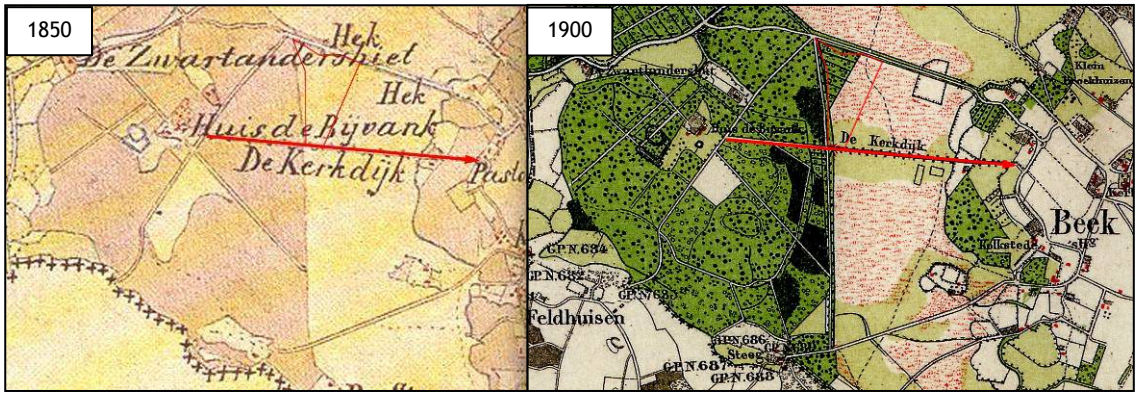


Er is een verschil tussen het noordelijke en het zuidelijke deel van het landgoed in geomorfologie, bodem en hoogte. CONCLUSIE

3.2.2 Historie

Rond 1850 maakte het plangebied deel uit van een aanzienlijke heideontginning. Het grensde aan Landgoed De Bijvanck, wat grotendeels bebost was. Het landhuis werd met verschillende rechte wegen verbonden met de omgeving. De Kerkdijk, lopend aan de zuidrand van de locatie, verbond het landgoed met de kerk en pastorie van het dorp Beek. Vlak voor het dorp gaat de weg over in een weg die rond het dorp loopt. Waarschijnlijk bestond er een zichtlijn naar de pastorie. 1850

Rond 1900 werd het heidelandschap langzaam getransformeerd naar een landbouwgebied met plaatselijk bosbouw. Het aanwezige bosgebied aan de westzijde van Beek werd ook omgezet in landbouwgebied. De locatie zelf werd opgesplitst in verschillende functies. Het hogere deel werd deels in gebruik genomen als productiebos en het laagste deel als landbouwgebied. Deels bleef het heidelandschap nog bestaan. De jonge heideontginning met het productiebos kreeg een strakke, orthogonale invulling. 1900



1925 Het heidelandschap is geheel getransformeerd naar een kleinschalig landbouwgebied. Het noordelijke deel van het landgoed is verder in gebruik genomen als productiebos, terwijl het zuidelijke deel een landbouwbestemming kreeg. De Kerkdijk, die aan weerszijden begeleid wordt door bomen, is meer vrij in het landschap komen te liggen.

HEDEN Het landschap is verder ontbost en heeft vrijwel geheel een landbouwfunctie gekregen. Het landgoed De Bijvanck ten westen van het plangebied is echter behouden gebleven. Het bosareaal in de omgeving van de locatie is aanzienlijk afgenomen. De Kerkdijk is nog herkenbaar in het landschap als een onverharde bomenlaan, die geheel vrij in het landschap ligt.

3.2.3 Opzet landgoed

RUIME CONTEXT Door de komst van landgoed Oortveld wordt het bestaande bosgebied versterkt en ook beter ervaarbaar vanaf de N335. Een landgoed kan pas gerealiseerd worden door versterking van de plaatselijke natuur met 5 ha natuurgebied en enkele wandelpaden. Vanwege de ligging aan Landgoed De Bijvanck biedt dit interessante mogelijkheden.

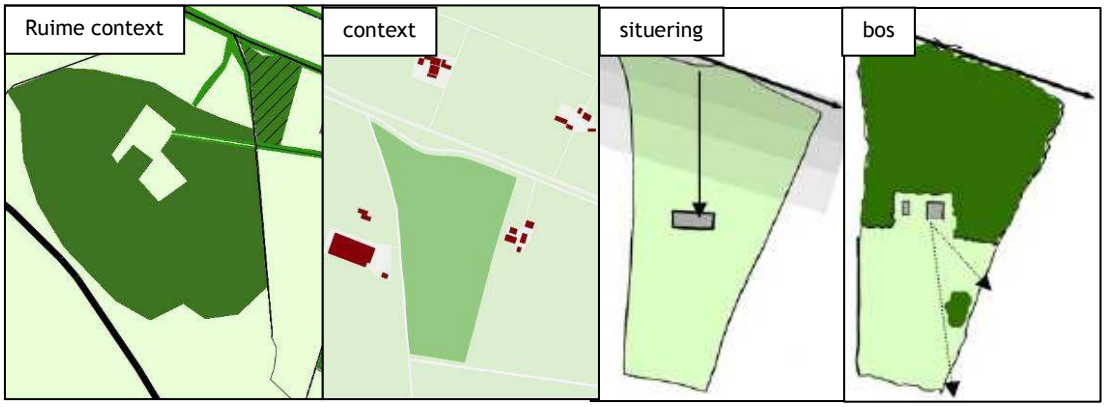
CONTEXT Een groot deel van de omliggende boerderijen, die ontsloten zijn vanaf de N335, ligt een aanzienlijke afstand van de weg. Door een kaarsrechte erfweg zijn ze bereikbaar. De entree van het landgoed vormt hiervan een vertaling.

Het verkeer dat rijdt over de N335 zorgt voor een aanzienlijk geluidsniveau. Om een aantrekkelijk woonmilieu te creëren ligt het landhuis terug van de weg. De entree is echter gedraaid ten opzichte van de N335, waardoor ze sterker beleefbaar is.

SITUERING

Gekozen is voor een bos in het noorden en aan de zuidzijde een open landschap. Hierdoor komt het onderscheid in begroeiing van begin vorige eeuw weer terug. Dit is mede geënt op de geomorfologische eigenschappen van het gebied. Door een boomgroep te plaatsen aan de oostrand van dit open gebied, ontstaat een eigen plek met een beperkte maat. Door de rand verder open te houden, ontstaan er vanuit het landhuis verschillende zichtlijnen naar het landschap.

BOS



3.2.4 Inrichting landgoed

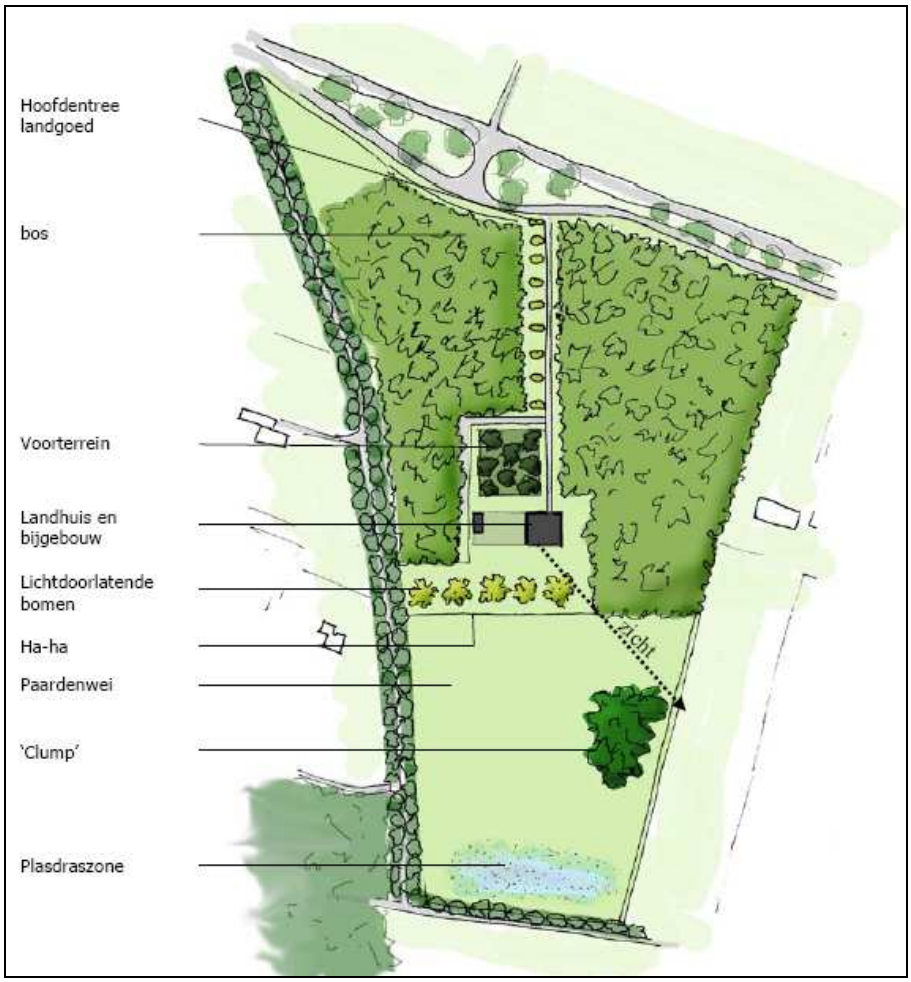
De opzet van het landgoed is een wisselwerking tussen omgeving, landschap, gebouw en landschapsontwerp.

Het speelt op een eigentijdse wijze in op de historie van het productiebos. Er is een onderscheid gemaakt tussen het noordelijk en het zuidelijk gedeelte. Dit is zowel gebaseerd op het historisch gebruik in verschillende tijdsgebieden, maar sluit ook aan op de geomorfologische eigenschappen.

Het landhuis wordt via een rechte laan verbonden met de openbare weg (vergelijkbaar met boerderijen in de omgeving). Het ligt terug van de weg, midden op het landgoed, waardoor er ook een aangenamer leefmilieu kan worden gecreëerd.
Vlak voor het gebouw is een meer transparante plek gecreëerd, waarbij zicht op het huis ontstaat. De bouwkavel wordt begrensd door een losse groep lichtdoorlatende bomen en een ha-ha, die het ‘eerste tafereel’ vormen. Een ha-ha is een verdieping in een landschappelijk aangelegde tuin.

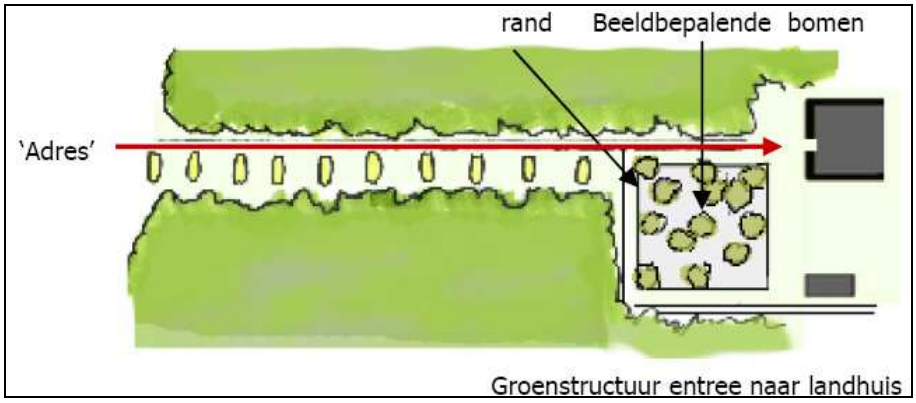
De zuidzijde van het landgoed krijgt een meer open structuur. Een gedeelte daarvan wordt ingericht als paardenwei.

Door het plaatsen van een ‘Clump’ of boomgroep worden verschillende doorzichten naar het open landschap gecreëerd. Bovendien ontstaat door dit ‘tweede tafereel’ een voorgrond naar het open landschap.
In het meest zuidelijke gedeelte komt natte natuur in de vorm van een plasdraszone.

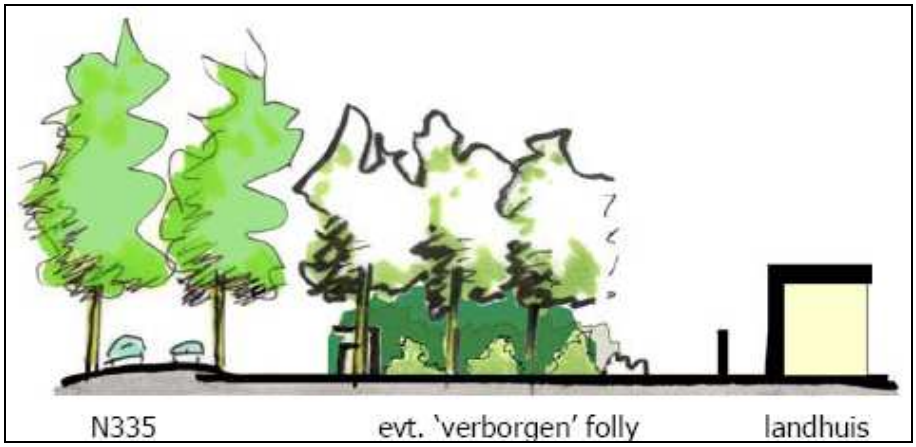


Vanaf de N335 ligt het landhuis grotendeels verscholen achter het nieuw aan te planten bos. Vanaf één punt, het begin van de formele oprijlaan, is het echter wel zichtbaar. Via een lange kaarsrechte oprijlaan wordt het landhuis dan ook bereikt. In het verlengde van de oprijlaan is een toegangspoort uitgesneden in de massief ogende muur en wordt een bescheiden blik gegund op de privéwereld van de landgoedeigenaar.

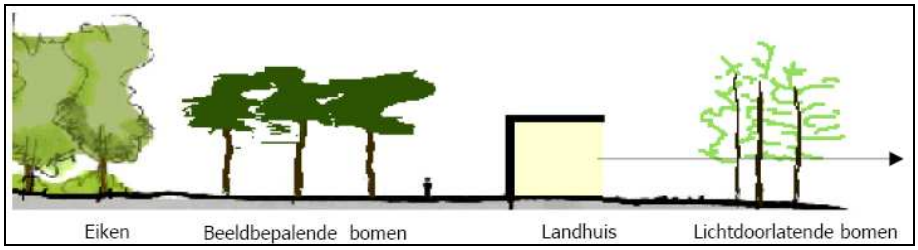
De entree van het landgoed is asymmetrisch vormgegeven, dat wordt versterkt door de asymmetrische opzet van het landhuis. De entree verdeelt het landgoed zelf in twee verschillende delen.
Dwars door het toekomstige bos komt een grasstrook met aan de oostzijde een lineaire rij bomen met de voeten staande in het gras. Hiermee wordt gerefereerd aan de bomenlanen van landgoed De Bijvanck. Door de lijnvormige opzet krijgt het landgoed een 'adres' aan de weg.



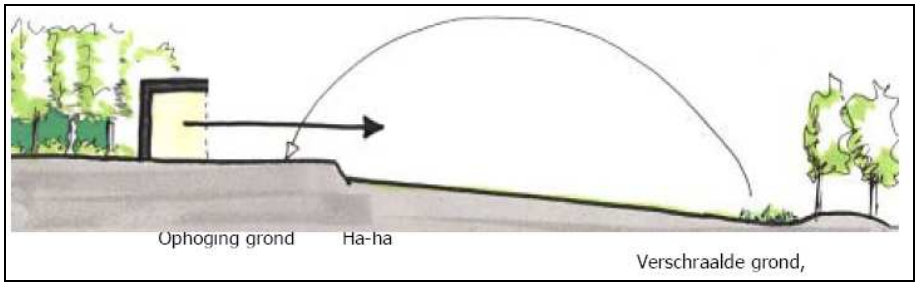
Om het landgoed een gezicht te geven naar de weg, kan er een bijzonder element komen nabij de weg, dat de essentie weerspiegelt van het landhuis.



Het landgoed kent een verscheidenheid aan groen. Er komen verschillende bomen voor, waarbij het bos voornamelijk uit eiken bestaat. Om verschillende plekken te creëren worden plaatselijk andersoortige bomen toegepast.



Het voorterrein heeft een rechthoekige vorm en wordt op een subtiele wijze in het grondvlak begrensd.
Het landhuis ligt al iets hoger dan de andere delen van het landgoed, wat verder wordt versterkt door de bovenlaag van de grond aan de zuidzijde weg te schrapen en op te brengen ter plaatse van het landhuis. Hierdoor komt het iets verhoogd te liggen en kan er via een ha-ha een overgang worden gecreëerd naar het open landschap van de paardenwei.



Door de verwijdering van de bovenlaag aan de zuidzijde wordt de grond hier verder verschraald en ontstaat ruimte voor bijzondere plantengroei en dierenleven.

3.2.5
Landhuis

PLAATSING / SITUERING

Het landhuis kent een eigentijdse vormgeving. Het is centraal gelegen op het landgoed op de overgang tussen het meer gesloten bosgebied en het open landschap.
Het landhuis is geopend naar het zuiden en ligt met zijn rug naar de noordzijde. Dit wordt versterkt door de vorm van de bosrand, waardoor een helder onderscheid ontstaat tussen het openbare deel en het private deel van het landgoed.
Het hoofdgebouw is gepositioneerd in het verlengde van de entreelaan en reageert op deze plaatsing door een accent. Dit kan bijvoorbeeld door de hoofdentree in het verlengde van de entree-as te plaatsen.
Het bijgebouw is asymmetrisch geplaatst ten opzichte van het hoofdgebouw, waardoor de asymmetrische entree van het landgoed terugkomt in het ge-

bouw. Het bijgebouw is duidelijk op afstand van het hoofdgebouw geplaatst, maar met architectonische middelen (muur, pergola) weer met het hoofdgebouw verbonden.

VORM EN MASSA

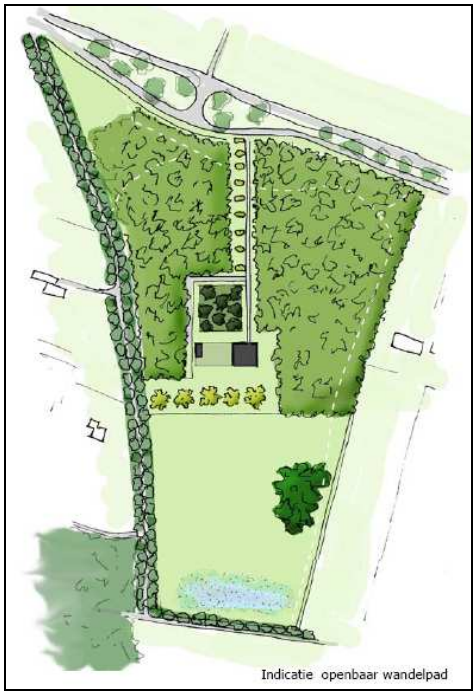
Het hoofdgebouw en het bijgebouw worden als één architectonisch geheel ontworpen.
De hoogte van het hoofdgebouw is maximaal 11 m en in de as van de entree minimaal 9 m. Het bijgebouw kent een hoogte van maximaal 6 m.
De vorm van het hoofdgebouw, gerelateerd aan de bosrand en de entree is massief en relatief gesloten, vanaf het open landschap open en beweeglijk.
De inhoud van het hoofdgebouw is maximaal 2.000 m^3 en de oppervlakte van het bijgebouw maximaal 300 m^2. Afdekking kan zowel plat zijn als door een kap met een helling kleiner dan 30 graden.

MATERIAALGEBRUIK, KLEUR EN DETAILLERING

De 'rug' van het complex is van metselwerk in gedekte, sobere tinten, ook waar het een verbindende muur tussen hoofdgebouw en bijgebouw betreft.
De zijde van het open landschap is puiachtig. Een eventuele verbinding wordt hier gevormd door een open constructie (pergola).

3.2.6
Padennetwerk

Het wandelpad kent een vloeiende vorm. Tijdens een wandeling over het landgoed kan mede hierdoor een bijzondere afwisseling tussen open en gesloten plekken, inzichten en vergezichten worden ervaren. De attractiviteit voor de wandelaar is hierbij het uitgangspunt.
Op de onderstaande afbeelding is een indicatie van het padenverloop weergegeven. In het inrichtingsplan wordt dit nader uitgewerkt.

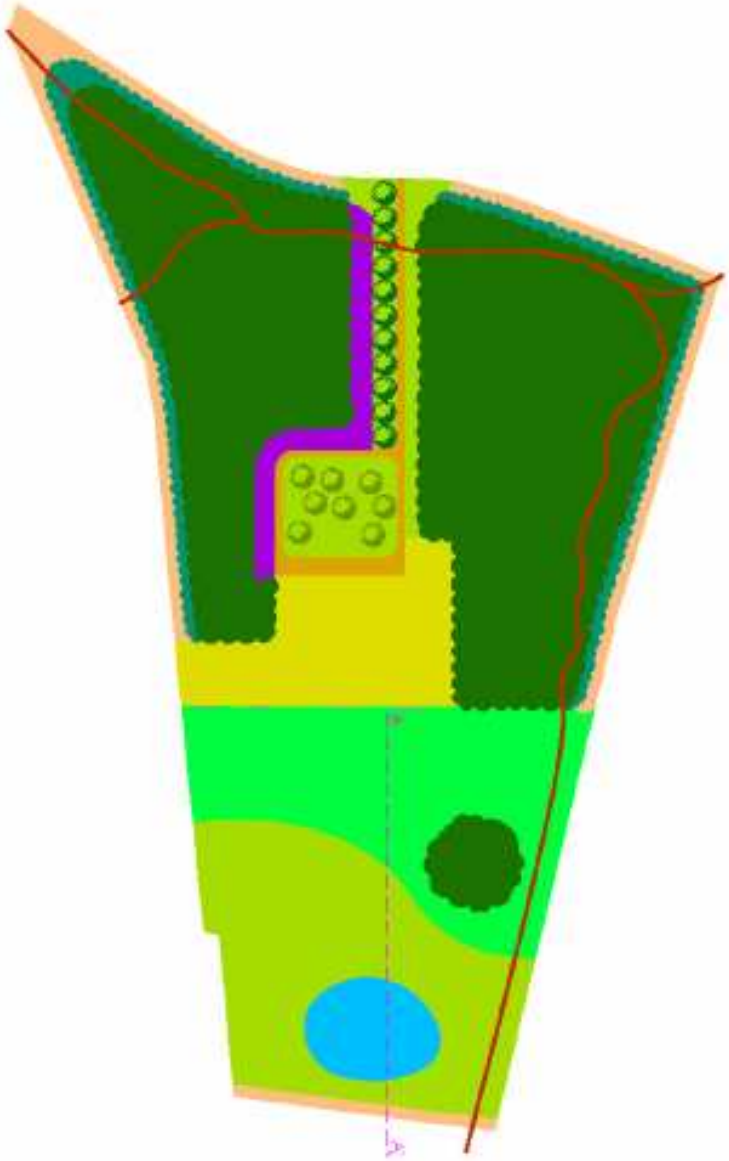


3.3
Inrichtings-, beplantings- en beheerplan Landgoed Oortveld

Als uitwerking van de ontwikkelingsvisie en het beeldkwaliteitsplan van landgoed Oortveld is door Loo Plan een inrichtings-, beplantings- en beheerplan opgesteld (rapportummer 2010-405-00563 d.d. 13 april 2010).
De in de rapportage omschreven aanleg van natuurontwikkeling geldt als voorwaarde bij de ontwikkeling van een nieuw landgoed en is vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer.
De inrichting van het terrein hangt nauw samen met de aan te brengen beplanting en het noodzakelijke onderhoud in de eerste tien jaar na aanleg. Daarom is gekozen voor een rapportage waarin al deze aspecten worden belicht. Het beeldkwaliteitsplan gaat in op de verankering van het landgoed met de bijbehorende bebouwing in het landschap. De rapportage gaat gedetailleerder in op de groenvoorzieningen. Er wordt gestreefd naar een zo duurzaam mogelijke inrichting. Dit vertaalt zich in de boomsoortenkeuze, plantsoenherkomst en het zoveel mogelijk werken met de grondbalans.

Op de afbeelding op de volgende pagina is de inrichtingskaart te zien. Het gehele plan is te raadplegen in de separate bijlage.

Landgoed Oortveld



Schaal 1:2500

LEGENDA

- bos
- mantel
- rododendrons
- zoom
- schraalgrasland
- weide
- poel
- ontsluitingsweg
- tuin
- laan
- boomweide
- wandelpad

4 Uitvoerings-aspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.
In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Tevens wordt ingegaan op de thema's archeologie, ecologie en water.

4.1 Bodem

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming.
Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de bouwvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. Aangezien dit bestemmingsplan de bouw van een woning mogelijk maakt, is bodemonderzoek noodzakelijk.

In augustus 2009 is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 uitgevoerd. Hierbij is de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd. Op basis van dit onderzoek kan worden gesteld dat met uitzondering van de paardenbak de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw vormt.
Onder de paardenbak is onder een 0,1 tot 0,25 m dikke afdeklaag een puinlaag tot 1,3 m-mv. met asbestverdacht materiaal aangetroffen. Aansluitend hierop is een verkennend bodemonderzoek naar asbest in puin uitgevoerd. Hierbij zijn zes proefsleuven gegraven. Uit dit onderzoek blijkt dat asbesthoudend (plaat)materiaal is aangetroffen tot een diepte van maximaal 1,0 m-mv. In één sleuf (noordwestelijke terreindeel) overschrijdt de asbestconcentratie de interventiewaarde/restconcentratienorm voor (niet-)hechtgebonden asbest. De omvang en ruimtelijke verdeling van de asbestverontreiniging is nog niet volledig vastgesteld.

In het kader van de detailuitwerking zal initiatiefnemer sanerende maatregelen treffen, teneinde humane risico's weg te nemen. Deze kunnen bestaan uit isoleren van de asbesthoudende puinlaag (aanbrengen leeflaag van voldoende

dikte) en/of sanering door ontgraving van de verontreinigde delen van de puinlaag (afvoeren) conform de geldende wet- en regelgeving.

4.2
Water

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie 'Vasthouden-Bergen-Afvoeren' staat hierbij centraal. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt 'stand still - step forward'. Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvaten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem.

In het 'Waterbeheersplan 2007-2010' heeft het waterschap Rijn en IJssel deze beleidsdoelstellingen uitgewerkt en vormgegeven voor zijn waterbeheer. Het waterschap streeft naar schoon water, levend water en functioneel water. Het watersysteem dient optimaal te zijn afgestemd op de ruimtelijke functies van een gebied. Aandachtspunten zijn het verbeteren van waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen.

Het Waterschap Rijn en IJssel stelt voorwaarden aan de realisatie van nieuwe bebouwing. Zo mag het functioneren van het huidige watersysteem (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) door de planuitvoering niet verslechteren. In de navolgende tabel worden alle waterhuishoudkundige aspecten besproken die relevant zijn voor het project.

Watertoetstabel met waterhuishoudkundige thema's

Thema	Toetsvraag	Relevant
Hoofdthema's		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Ja
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van Waterschap Rijn en IJssel?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is sprake van toename van verhard oppervlak?	Ja
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	3. Bevinden zich in of nabij het plangebied natte en laaggelegen gebieden, beekdalen en overstromingsvlaktes?	Nee

Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Nee
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee
Oppervlaktewater-kwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlakte-water geloosd?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een strategisch actiegebied?	Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt in het plangebied een beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee
	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
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een hydrologisch beïnvloedingsgebied voor natte land natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ of EHS?	Ja
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij bescher-mingszones voor natte landnatuur?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn van het waterschap?	Ja
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
Aandachtsthema's		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plan-gebied aanwezig?	Nee

Riolering en Afvalwaterketen

1. Het afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan. Het afvalwater wordt via drukriolering afgevoerd naar het gemengd stelsel van Beek. Regenwater wordt niet afgevoerd via het riool (zie thema wateroverlast). Het rioolsysteem is hierop ontworpen.

Wateroverlast

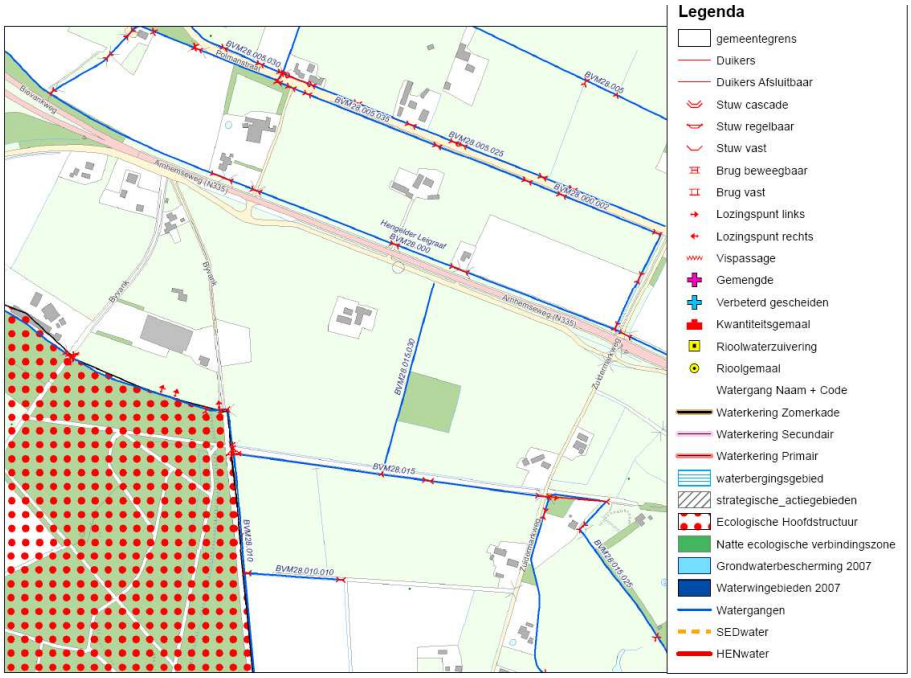
Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met circa 2.200 m^2 (toegangsweg, bebouwing en erfverharding). Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst, te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren behandeld. In het plan is ruimte gereserveerd voor infiltratievoorzieningen.

Natte natuur

Het plangebied bevindt zich nabij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De beoogde ontwikkelingen zijn geen belemmering voor de EHS maar versterken juist de ontwikkeling en bescherming van de gewenste natuurwaarden.

Inrichting en beheer

1. Tegen het plangebied, aan de zuidzijde, bevindt zich een watergang welke in beheer is bij het waterschap.



4.3 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het plangebied is alleen gelegen binnen de invloedssfeer van verkeerswegen.

VERKEERSWEGEN

Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone terzake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals een landhuis) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen.
Wanneer woningen worden geprojecteerd binnen een geluidzone moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van die woningen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Indien de geluidsbelasting niet hoger is dan de maximale grenswaarde van 53 dB (Lden, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen.

In mei 2009 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor de provinciale weg, Arnhemseweg, geldt dat de 48 dB contour op 106 m uit de as van de weg ligt. De 53 dB contour ligt op 52 m uit de as van de weg.

REKENBLAD SRM I (2006)									BügelHajema ADVISEURS
gemeente:	Montferland					datum/tijd:		20-05-09 15:15	
bestemmingsplan:	Ruimtelijke onderbouwing Landgoed Oortveld					bestandsnaam:	GeluidOortveld01.xls		
situatie:	Arnhemsewg								
jaar basisgegevens:	2007	prognosejaar:	2017						
waarneempunten		48 dB contour				53 dB contour			
rijlijnnummer		1				1			
intensiteit basisjaar		7200				7200			mvt
groeipercentage		9,7				9,7			%
etmaal int.(prognose)	Qetm	7900				7900			mvt
periode		Dag	Avond	Nacht		Dag	Avond	Nacht	
uurintensiteit		6,7	3,1	0,9		6,7	3,1	0,9	%
gemiddelde uur - intensiteit	Qlv	460,5	213,1	61,9		460,5	213,1	61,9	mvt/u
	Qmv	47,6	22,0	6,4		47,6	22,0	6,4	mvt/u
	Qzv	21,2	9,8	2,8		21,2	9,8	2,8	mvt/u
	Qmr	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	mvt/u
	Qtot	529,3	244,9	71,1		529,3	244,9	71,1	mvt/u
snelheid	Vlv	80				80			km/u
	Vmv	70				70			km/u
	Vzv	70				70			km/u
	Vmr	80				80			km/u
waarneemhoogte	Hw	1,8				1,8			m
wegdekhoogte	Hweg	0,0				0,0			m
objectfractie	fobj	0,0				0,0			-
wegdekverharding		DAB/referentiewegdek				DAB/referentiewegdek			-
afstand obstakel		0,0				0,0			m
afstand-kruising	a	0,0				0,0			m
bodemfactor	b	0,94				0,89			-
afstand (schuin)	r	106,0				52,0			m
afstand (hor.)	**d**	**106,0**				**52,0**			**m**
periode		Dag	Avond	Nacht		Dag	Avond	Nacht	
emissie	Elv	77,0	73,7	68,3		77,0	73,7	68,3	dB
	Emv	71,5	68,2	62,8		71,5	68,2	62,8	dB
	Ezv	70,8	67,5	62,1		70,8	67,5	62,1	dB
	Emr	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	dB
	Etotaal	78,8	75,5	70,1		78,8	75,5	70,1	dB
correctie	Ckruispunt (vri)	0,0				0,0			dB
	Cobstakel	0,0				0,0			dB
	Creflectie	0,0				0,0			dB
	Ctotaal	0,0				0,0			dB
demping	Dafstand	20,3				17,2			dB
	Dlucht	0,7				0,4			dB
	Dbodem	5,4				4,7			dB
	Dmeteo	2,9				2,0			dB
	Dtotaal	29,1				24,2			dB
zichthoekcorrectie		N				N			dB
periode		Dag	Avond	Nacht		Dag	Avond	Nacht	
dag/avond/nachtwaarde		49,7	46,3	41,0		54,7	51,3	45,9	dB
dag/avond/nachtcorrectie		0	5	10		0	5	10	dB
dag/avond/nachtwaarde na correctie		49,7	51,3	51,0		54,7	56,3	55,9	dB
Lden		50,4				55,4			dB
aftrek artikel 110g WGH 2006		2				2			dB
Lden afgerond na aftr. art. 110g WGH 2006		**48**				**53**			**dB**

Het landhuis zal op ruime afstand van de weg worden gerealiseerd en zal niet in de buurt komen van de voorkeursgrenswaarde die op 106 m vanaf de as van de weg ligt.

4.4
Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

Enerzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is er nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Het kabinet heeft gedurende de interimperiode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit als 'niet in betekenende mate' vastgesteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm. Hierbij is uitgegaan van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden.

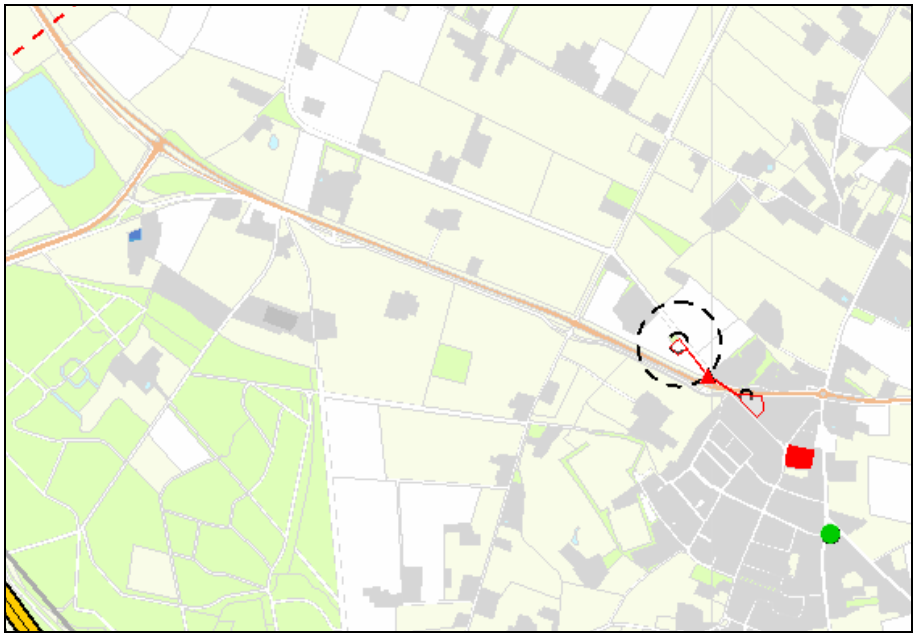
In de ‘Handreiking luchtkwaliteit: niet in betekenden mate bijdragen (NIBM)’ van het ministerie van VROM (mei 2008) wordt aangegeven dat bij woningbouwprojecten tot aan ongeveer 500 woningen doorgaans sprake is van maximaal 1% verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een landhuis en daarmee wordt ruim voldaan aan de 1%-norm. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.5
Externe veiligheid

Naar aanleiding van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 moet het plan worden getoetst op de aspecten van externe veiligheid. De provincie Gelderland heeft op haar website de risicokaart gepubliceerd. Uit deze kaart blijkt, dat zich in de directe omgeving geen inrichtingen bevinden, die een belemmering vormen voor de ontwikkeling in het kader van het Bevi.
Daarnaast zal door onderhavig plan geen risicovolle functie worden toegelaten die, in het kader van de Bevi, een belemmering zal vormen voor gevoelige functies in de omgeving van het plangebied.

Er kan dan ook worden geconcludeerd, dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen oplevert ten aanzien van het Bevi.



Uitsnede risicokaart (provincie Gelderland)

Een tweede aspect van externe veiligheid betreft het doen van onderzoek naar eventuele risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor. Het plangebied valt niet binnen risicocontouren van transportstromen.

4.6
Natuurwaarden

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken, zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. Natura 2000-gebieden zijn niet aanwezig in de nabije omgeving van de locatie, het dichtstbijzijnde gebied ligt op ruim 8 km afstand.

De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. De Flora- en faunawet is wel op de locatie van toepassing, die de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten vastlegt.

In het kader van de Flora- en faunawet is in oktober 2008 een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in het gebied. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving.

SOORTENBESCHERMING

Voor de in het kader van de Flora- en faunawet relevante soortengroepen is in de navolgende tabel aangegeven of er mogelijk verbodsovertredingen worden verwacht en welke vervolgstap er dient te worden genomen.

Tabel A. Verbodsovertredingen en vervolgstappen beschermde soorten

Soortengroep	Verbodsovertreding van beschermde soorten in het plangebied	Vervolgstap
Flora	-	-
Vleermuizen	-	-
Overige zoogdieren	Gewone bosspitsmuis, tweekleurige bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis en egel	Geen, vrijstelling
Vogels	Enkele algemene soorten	Geen, indien bij de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen
Amfibieën	Bruine kikker, bastaard kikker, gewone pad en kleine watersalamander	Geen, vrijstelling
Reptielen	-	-
Vissen	-	-
Dagvlinders	-	-
Libellen	-	-
Overige soorten	-	-

In het plangebied komen geen soorten voor, waarvoor ontheffing dient te worden aangevraagd.

GEBIEDSBESCHERMING

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 liggen op een voldoende afstand van het plangebied, zodat gezien de aard van de ingrepen geen negatieve effecten zijn te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig.

Het plangebied grenst in het zuidwesten aan bosgebied de Bijvanck, een gebied uit de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Het gebied wordt niet aangetast door afname van areaal of versnippering, maar tijdens de werkzaamheden treden wellicht tijdelijk verstorende effecten op het aangrenzende EHS-gebied op. Hiermee is de ontwikkeling niet in strijd met het beleid uit het Streekplan en het ‘nee, tenzij’-beleid uit de Nota Ruimte voor de EHS.

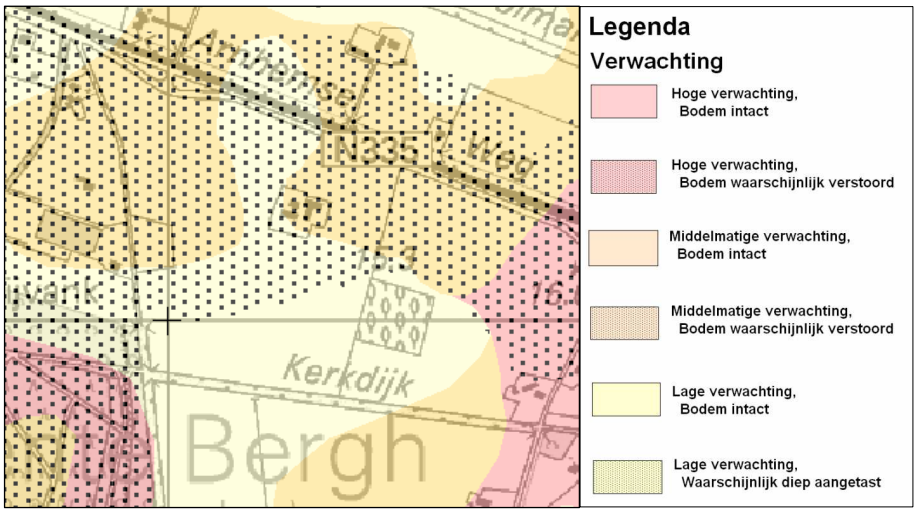
CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden dat de natuurwaarden geen problemen opleveren voor de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

4.7
Archeologie

De gemeente Montferland heeft een eigen kaart met betrekking tot de archeologische verwachtingswaarde. Het noordelijk gedeelte van het plangebied is

daarop aangegeven als een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde (AWV 6). Grenzend aan de zuidzijde is een gedeelte van het plangebied aangeduid als een gebied met een lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde waar hoogstwaarschijnlijk het oorspronkelijke bodemprofiel nog steeds in tact is (AWV 7). Voor het tussenliggende gedeelte geldt een lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde, waar het oorspronkelijke bodemprofiel hoogstwaarschijnlijk diep is vergraven (AWV 8).



In juli 2009 is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Aanvullend heeft in de op de maatregelenkaart met AWV6 en AWV7 aangeduide delen van het plangebied een verkennend archeologisch veldonderzoek door middel van boringen plaatsgevonden.
Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat de middelhoge archeologische trefkans voor het noordelijk gedeelte van het plangebied (AWV 6) dient te worden gehandhaafd. In het bijzonder gaat het daarbij om mogelijke aanwezige archeologische restanten in de C-horizont.
Omdat in dit deel van het plangebied de woning met aanvullende infrastructurele werken (o.a. kabels en leidingen) worden gerealiseerd, is in overleg met de gemeente en de regio-archeoloog bepaald dat op die locaties waar daadwerkelijk graafwerkzaamheden in de C-horizont worden uitgevoerd, archeologische (bouw)begeleiding zal plaatsvinden. Hiertoe zal vooraf een programma van eisen worden opgesteld.

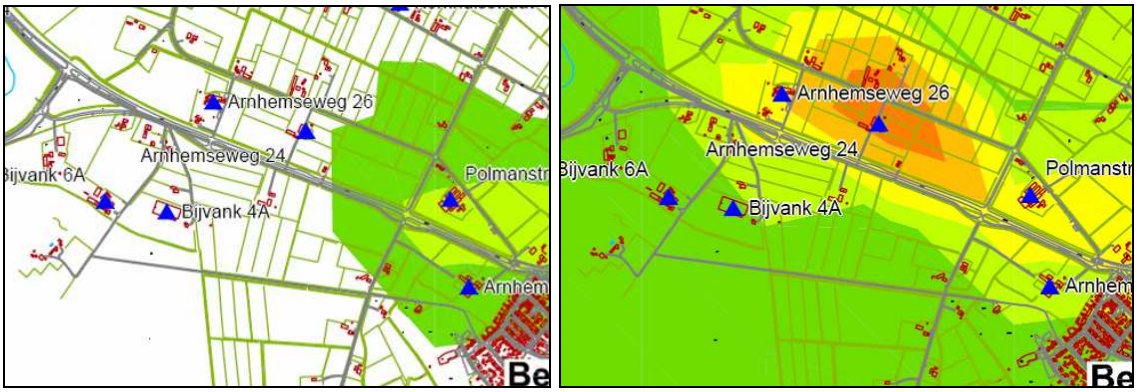
4.8
Geur

Het aspect geurhinder werkt tweeledig. Enerzijds mag realisering van een project niet leiden tot aantasting van vergunde rechten in milieuvergunningen van omliggende (agrarische) bedrijven. Anderzijds kan een project geen doorgang vinden indien geurbelasting van dien mate is dat niet kan worden gesproken van een goed woon- en verblijfsklimaat.

Sinds 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van kracht. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningverlening op het gebied van geur afkomstig van dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om de wettelijke geurnormen of de wettelijk aan te houden afstanden voor bepaalde gebieden aan te passen. Hiervoor is in juli 2009 een 'Quickscan Wet geurhinder en veehouderij' voor de gemeente Montferland opgesteld.
De normen op grond van de Wgv gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgrondbelasting' genoemd. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. De hoeveelheid geur wordt uitgedrukt in ou_E (Europese odour units). Buiten de bebouwde kom geldt op grond van de Wgv in de gemeente Montferland, een geurnorm van 14 ou_E/m^3. Deze waarde zit vrijwel aan het einde van de klasse die met de milieukwaliteit 'slecht' wordt aangeduid. Op grond van de Wgv is landelijk deze milieukwaliteit voor gebieden buiten de bebouwde kom als acceptabel aangemerkt.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven gelegen waar dieren worden gehouden zoals een manege (Bijvanck 4a), een melkveehouderij (Arnhemseweg 15), een bedrijf met zoogkoeien en paarden (Arnhemseweg 24) en een bedrijf met jongvee (Bijvanck 6). Voor deze bedrijven gelden geen ouE maar vaste afstanden, namelijk 100 m bij de bebouwde kom en 50 m buiten de bebouwde kom. Het landhuis zal buiten deze afstanden worden gerealiseerd.

In de quickscan is de achtergrondbelasting in de huidige en toekomstige situatie berekend, waarbij rekening is gehouden met de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderijen. Het plangebied valt in de toekomstige situatie deels in een gebied met een groene kleur waar het leefklimaat 'goed' is en deels in een lichtgroen gebied waar het leefklimaat 'redelijk goed' is.



Achtergrondbelasting huidige en toekomstige situatie

Vanuit het aspect geur zijn geen beperkingen voor dit bestemmingsplan.

4.9
Milieuzonering

De Vereniging Nederlandse Gemeenten heeft een handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld, waarin voor verschillende functies aan te houden afstanden tot gevoelige bestemmingen worden geadviseerd. Deze handreiking is het laatst geactualiseerd in 2009.
Rondom het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd. Bijvanck 4a betreft een manege, welke is opgenomen in deze uitgave met een richtafstand van 50 m, gebaseerd op het aspect geur. Arnhemseweg 26 betreft een dierenpension voor huisdieren met een richtafstand van 100 m voor het aspect geluid. Het landhuis zal buiten genoemde afstanden worden gerealiseerd. De uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening geadviseerde afstanden worden bij realisatie van het initiatief niet overschreden.

4.10
Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen regionale en hoofdleidingen en kabels die beperkingen opleggen ten aanzien van de voorziene ontwikkelingen.

4.11
Conclusie

Aangetoond is dat de hiervoor genoemde uitvoeringsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan. Er is aangetoond dat voorgenomen plan geen problemen zal opleveren op het gebied van bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, natuurwaarde, archeologie, geur, milieuzonering en kabels en leidingen.

5 Juridische planopzet

Op 1 juli 2008 is Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze wet treedt in de plaats van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Deze wetswijziging heeft gevolgen voor het opstellen van het bestemmingplan. Zo spreekt men niet meer van vrijstellingen, maar van ontheffingen. Daarnaast is een algemeen gebruiksverbod opgenomen in art. 7.10 van de Wro. Dit heeft gevolgen voor de mogelijkheden in het bestemmingsplan om gebruiksbepalingen op te nemen. Een algemeen gebruiksverbod is overbodig geworden.
Bij ministeriële regeling worden per 1 juli 2009 de definitieve standaarden Ruimtelijke ordening vastgelegd. Dit om de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen, met name de digitale planvormen, te verbeteren. Onder deze standaarden valt ook de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (hierna: SVBP2008). Dit bestemmingsplan voldoet aan de regels gesteld in het SVBP2008.

De bestemmingsregeling is afgestemd op de geldende regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2002. Vanwege de eisen van de Wro en de SVBP2008 is echter een aantal aanpassingen doorgevoerd.

De regels zijn in verschillende hoofdstukken ingedeeld. Hoofdstuk 1 omvat de inleidende regels. In dit hoofdstuk zijn in artikel 1 de begrippen opgesomd en omschreven. In artikel 2 is de wijze van meten opgenomen. In samenhang met deze artikelen moeten de overige artikelen worden gelezen.

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Artikel 3 bevat een omschrijving van de bestemming ‘Agrarisch’, waar geen gebouwen worden toegestaan. Artikel 4 bevat de beschrijving van de bestemming ‘Bos’, waar tevens wegen en paden worden toegestaan. De bestemming ‘Natuur’ is beschreven in artikel 5 waar de instandhouding en ontwikkeling van de eigen landschaps- en natuurwaarden voorop staat. Artikel 6 beschrijft de bestemming ‘Wonen – Landhuis’.
In hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan zijn algemene regels opgesteld. In dit hoofdstuk is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze is verplicht gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) behorende bij de Wro. Hetzelfde geldt voor de bepalingen in het laatste hoofdstuk, de overgangs- en slotregels. Ook het overgangsrecht is verplicht op grond van het Bro.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met deze herziening en de kosten voor inrichting en beheer van het landgoed zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Door middel van een overeenkomst met de gemeente is dit juridisch vastgelegd.

Voor de gemeente Montferland zijn aan de opstelling van het plan en de uitvoering daarvan dan ook geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

6.2 Resultaten overleg

In het kader van overleg artikel 3.1.1 Bro heeft overleg plaatsgevonden met diverse instanties. Het voorontwerpbestemmingsplan is verzonden aan de Provincie Gelderland, het waterschap Rijn en IJssel en VROM-inspectie.

Van alle bovengenoemde instanties is een reactie ontvangen, deze zijn onderstaand samengevat.

Provincie Gelderland
De provincie heeft aangegeven bij het ontwerpbestemmingsplan te willen beschikken over een privaatrechtelijke overeenkomst en een inrichtingsplan.

Reactie gemeente:
Het inrichtingsplan is verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en zal als separate bijlage ter visie liggen. De privaatrechtelijke overeenkomst zal aan de provincie toegezonden worden.

Waterschap Rijn en IJssel
Het bestemmingsplan heeft het waterschap geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen, gelet op het gevoerde overleg.

Reactie gemeente:
Ter kennisgeving aangenomen

V R O M - i n s p e c t i e

Het bestemmingsplan heeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen gegeven, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Reactie gemeente:

Ter kennisgeving aangenomen

B i j l a g e

Bijlage: Onderzoeksrapporten

Onderstaande onderzoeksrapporten maken als separate bijlagen onderdeel uit van de toelichting van dit bestemmingsplan:

1. Loo Plan, Inrichtings-, beplantings- en beheerplan Landgoed Oortveld, 13 april 2010.

2. Econsultancy bv, verkennend bodemonderzoek, Landgoed Oortveld Arnhemseweg te Beek, gemeente Montferland, 11 september 2009.

3. BügelHajema, Advies Natuurwaarden Landgoed Oortveld, 2 juli 2009.

4. Econsultancy bv, archeologisch onderzoek Arnhemseweg Landgoed Oortveld te Beek, gemeente Montferland, 20 juli 2009.