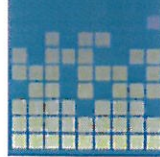


Gemeente Heumen

Plandocument
EVZ Overasseltsche en Hatertsche
Vennen - Heumensoord
Landgoed Het Hoog



Project

Plandocument EVZ Overasseltsche en Hatertsche Vennen - Heumensooord / Landgoed Het Hoog

Opdrachtgever:

De heer H. Olthuis
Ubbergseveldweg 140
6522 JR Nijmegen

Datum:

5 mei 2014

Opsteller

Buro SRO Arnhem
Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG ARNHEM
026 – 35 23 125
arnhem@buro-sro.nl
www.buro-sro.nl

Contactpersoon

Peter Abels

Projectnummer

20.90.02

INHOUD

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	LIGGING BINNEN DE GEMEENTE.....	5
2	INITIATIEF.....	6
2.1	HUIDIGE SITUATIE.....	6
2.2	GEWENSTE RUIMTELIJKE SITUATIE.....	7
3	BELEIDSKADER.....	8
3.1	PROVINCIAAL BELEID.....	8
3.2	GEMEENTELIJK BELEID.....	11
4	UITVOERINGSASPECTEN.....	16
4.1	MILIEU.....	16
4.2	OVERIGE UITVOERINGASPECTEN.....	18
5	CONCLUSIE.....	19
6	BIJLAGE: INRICHTINGSSCHETS	21

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De heer Olthuis (hierna initiatiefnemer) is voornemens een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van een deel van de gewenste ecologische verbindingszone tussen de Overasseltsche en Hatertsche Vennen en Heumensoord. Binnen de ontwikkeling van deze ecologische verbindingszone wil hij tevens een landgoed (Landgoed Het Hoog) ontwikkelen. Het realiseren van de ecologische verbindingszone is een planproces dat al langere tijd loopt en dat in samenwerking met Staatsbosbeheer wordt doorlopen. In een gezamenlijke brief van Staatsbosbeheer en de heer Olthuis (d.d. 28-12-2012) is reeds het een en ander over dit initiatief uiteengezet.

In opdracht van de initiatiefnemer is onderhavig plandocument opgesteld. Hierin wordt het initiatief beschreven en wordt bekeken in hoeverre dit past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast wordt in het hoofdstuk uitvoeringsaspecten beschreven of het initiatief naar verwachting planologisch uitvoerbaar is. Het plandocument wordt afgesloten met een conclusie.

1.2 LIGGING BINNEN DE GEMEENTE

Het plangebied ligt in het buitengebied ten noorden van Malden. Op de luchtfoto is de globale ligging te zien.



Luchtfoto met globale ligging plangebied

2 INITIATIEF

2.1 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied van het beoogde landgoed ligt aan weerszijden van het Maas-Waalkanaal. De gronden die betrokken worden bij de realisatie van de Ecologische Verbindingszone (hierna EVZ) liggen ook tussen de Hatertseweg en de Rijksweg. Op de luchtfoto zijn de globale grenzen van de te betrekken gronden te zien.



Luchtfoto met overzicht te betrekken gronden

2.2 GEWENSTE RUIMTELIJKE SITUATIE

Vanaf circa 1995 heeft de provincie Gelderland plannen ontwikkeld om in aansluiting op de EVZ tussen Heumen en Horssen 2 ecologische verbindingen aan te leggen tussen de Vennen en Heumensoord. De EVZ 'Overasseltsche en Hatertsche Vennen –Heumensoord' is bedoeld om de verspreiding van dassen te faciliteren, waardoor de genetische kwaliteit van de soort wordt gediend. (Andere marterachtigen liften mee met de doelsoort das; dat meeliften geldt ook ten dele voor de ree.)

De provincie Gelderland maakt het mogelijk –en nodigt particulieren daartoe uitdrukkelijk uit- om bij te dragen aan het tot stand komen van deze en andere EVZ's waarbij gebruik gemaakt kan worden van de regeling "nieuwe landgoederen".

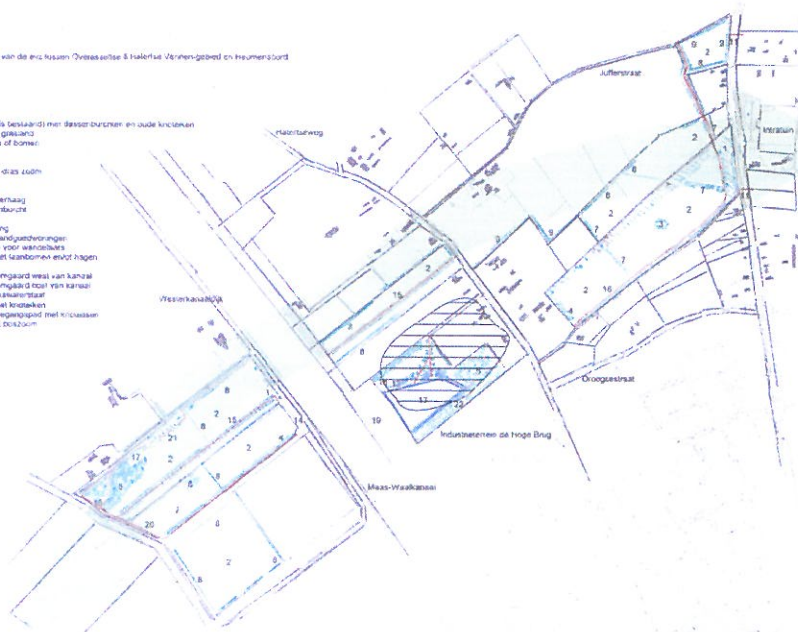
De gemeente Heumen sluit aan bij dit beleid door in beginsel goedkeuring te geven aan het inrichten en beheren van de EVZ als particulieren een verzoek indienen om de bestemming van 10 ha landbouwgrond te wijzigen in natuurground. De tegenprestatie vanuit de overheid is om op maximaal 10% van de grond een bouwkaavel toe te staan waarop één woongebouw met 3 wooneenheden kan worden gebouwd. Bij 20 ha –zoals in dit plan- zijn dat 2 woongebouwen.

Hieronder is een voorlopig schetsontwerp opgenomen. Dit schetsontwerp is ook als bijlage op A3 formaat toegevoegd aan dit plandocument.

toelichting
schetsontwerp van de evz heumen overasseltsche & hatertsche vennen gebied en heumensoord

Legenda

1. bosland (oever) bestaande uit bosbouw en oude kreekken
2. hof natuurgebied
3. kolkbare boom of bosje
4. arijsel
5. bos
6. poel met glaz stroom
7. houtwal
8. schuimbuis
9. brug- en schuimbuis
10. lokale gasaanwinning
11. natuurgebied
12. schuimbuis
13. privé-terrein landbouwvrije
14. gasaanwinning voor waterbouw
15. wandelpad met kolkbare boom en/of hagen
16. wandelpad
17. hooglandbouwgebied met van kanaal
18. hooglandbouwgebied met van kanaal
19. bodem van Rijkswaterstaat
20. wandelpad met kolkbare boom
21. wandelpad/ontwerpgebied met kolkbare boom
22. grondwal met bosbouw



Voorlopig schetsontwerp

3 BELEIDSKADER

3.1 PROVINCIAAL BELEID

Streekplan 2005

De provincie heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Het is in september 2005 van kracht geworden en geldt nog steeds. Het streekplan biedt de basis voor het beleid over nieuwe landgoederen in de provincie Gelderland. Voor het overige ruimtelijke beleid van de provincie wordt verwezen naar het volgende kopje over de Omgevingsvisie Gelderland. Het onderstaande is over nieuwe landgoederen in het streekplan opgenomen.

Ter bevordering van de landschappelijke en ecologische kwaliteit, de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid voor recreanten met name wandelaars, wordt in Gelderland de mogelijkheid geboden om nieuwe landgoederen aan te leggen.

Als definitie van een nieuw landgoed geldt: een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met in beginsel maximaal drie wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha.

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

Het is mogelijk om landgoederen te stichten met een veelvoud van minstens 5 ha openbaar toegankelijk bos en/of natuur, waarbij in een woongebouw een veelvoud van drie wooneenheden wordt geschapen, mits passend bij de kwaliteiten van de plek. Hierbij kunnen bijvoorbeeld water- en verkeersaspecten in het geding zijn.

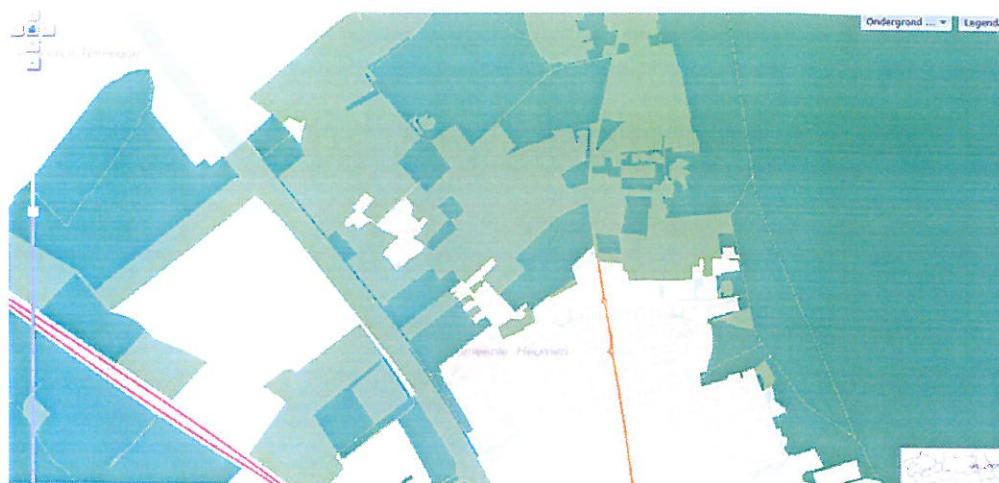
De hoofdfunctie van het nieuwe gebouw of de nieuwe gebouwen, is wonen. Een daaraan ondergeschikte kantoorfunctie is acceptabel.

Bij initiatieven voor een nieuw landgoed dient er sprake te zijn van een totaalvisie inclusief inrichtingsplan, beeldkwaliteitsplan en exploitatieopzet. Behalve de bestemmingsplanwijziging dient de gemeente met de initiatiefnemer voor een nieuw landgoed een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding af te sluiten over de inrichting en beheer van het nieuwe landgoed. Deze overeenkomst dient bij het bestemmingsplan te worden gevoegd. Het gaat immers ook om het duurzaam in stand houden van de landgoedkwaliteiten.

Omgevingsvisie Gelderland (ontwerp 2013-04-26) en Omgevingsverordening

Op 14 januari 2014 stelde het college van Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vast. Het stuk moet echter nog door Provinciale Staten worden vastgesteld, vandaar dat het nog de ontwerpstatus heeft. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen en in de Omgevingsverordening de regels. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de nieuwe Omgevingsvisie.

Voor het initiatief zijn de aspecten rondom het thema 'Natuur en landschap' van belang. In onderstaande afbeelding zijn de gebieden rondom het thema 'Natuur en Landschap' aangegeven. Donkergroen vormt 'Gelders Natuurnetwerk' (GNN) en lichtgroen vormt de 'Groene Ontwikkelingszone' (GO).



Uitsnede themakaart Natuur en landschap

Het GNN bestaat enerzijds uit alle gebieden met een natuurbestemming binnen de voormalige Gelderse EHS en anderzijds uit het zoekgebied van 7300 ha voor 5300 ha nieuwe natuur. Daarnaast maken de reeds gerealiseerde delen van verbindingzones deel uit van het GNN. Het beleid met betrekking tot het GNN is ten eerste gericht op de bescherming en het herstel van de aanwezige natuurwaarden, ten tweede op de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden.

De GO bestaat uit alle gebieden met een andere bestemming dan natuur binnen de voormalige Gelderse EHS. Het beleid met betrekking tot de GO is gericht op het versterken van de ecologische samenhang door de aanleg van ecologische verbindingzones, waaronder landgrensoverschrijdende klimaatcorridors. De ontwikkelingsdoelstelling is tweeledig: ontwikkeling van functies in combinatie met versterking van de kernkwaliteiten natuur en landschap.

De ontwikkeling vindt grotendeels in de GO plaats. De GO heeft een dubbeldoelstelling; er is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met versterking van de ecologische samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden. De bestaande en te ontwikkelen kwaliteiten zijn beschreven in bijlage Kernkwaliteiten Natuur en Landschap.

De ontwikkelingsdoelstellingen voor de verschillende ecologische verbindingzones staan eveneens beschreven in de kernkwaliteiten GNN en GO. Al in 1999 zijn met gemeenten en waterschappen afspraken gemaakt om ecologische verbindingzones volgens een aantal modellen te ontwikkelen en te beschermen. Per model is er een beschrijving van de aard en omvang van kleine natuurelementen, de zogenaamde "stapstenen", en hun gewenste onderlinge afstand. In de beschrijving van de modellen is een "landschapszone" onderscheiden. Voor een goed functioneren van de verbinding is het noodzakelijk dat deze zo veel mogelijk vrijgehouden wordt van nieuwe ingrepen. Waar toch een ontwikkeling plaatsvindt die ingrijpt in de landschapszone - en dus de verbinding als het ware insnoert - kan de ecologische samenhang behouden blijven door de aanleg van een extra natuurelement. De realisatie van de ecologische verbindingzones vindt in toenemende mate plaats door middel van compensatie en verevening en in mindere mate door subsidies.

Bij ruimtelijke ingrepen in de GO is allereerst onderscheid gemaakt tussen nieuwvestiging enerzijds en uitbreiding van bestaande bestemmingen anderzijds. Vervolgens is een onderscheid gemaakt naar de schaal van de ingreep en daarmee naar het effect ervan op de kernkwaliteiten. Echter, voorafgaand aan de vraag of nieuwvestiging op grond van het natuurbeleid mogelijk is, wordt eerst de ladder voor duurzame verstedelijking toegepast.

Op grond van het voorgaande liggen binnen de GO mogelijkheden voor projecten die bijdragen aan een substantiële versterking van de kernkwaliteiten. Grootchalige nieuwvestiging die naar aard en schaal het karakter van het betreffende gebied wezenlijk aantast, past hier niet. Voor kleinschalige nieuwvestigingen die het gebiedskarakter naar aard en schaal niet wezenlijk veranderen, liggen mogelijkheden indien gecombineerd met een substantiële versterking van de kernkwaliteiten in hetzelfde of in een gelijktijdig

vastgesteld bestemmingsplan. Zonder de combinatie met een substantiële versterking van de kernkwaliteiten, zou de GO niet de meest voor de hand liggende plaats zijn voor een dergelijke ontwikkeling.

Ter invulling van het begrip "substantieel" kan bij een functiecombinatie met wonen bijvoorbeeld worden gedacht aan een nieuw landgoed waarbij de provincie onder een substantiële versterking van de kernkwaliteiten verstaat: de combinatie van één huis van allure met ten hoogste drie wooneenheden met minimaal 5 ha natuur. Bij meer huizen of wooneenheden verwacht de provincie een evenredige vermeerdering van de versterking van de kernkwaliteiten. Bij de keuze voor de te ontwikkelen natuur wordt - in geval van een ontwikkeling binnen een verbindingzone - aangesloten bij de kernkwaliteiten van de GO in het algemeen en het betreffende gebied in het bijzonder.

De substantiële versterking van de kernkwaliteiten kan worden verzekerd door de opname van een voorwaardelijke verplichting in het betreffende bestemmingsplan of door het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemer en bevoegd gezag (eventueel in combinatie met een boetebeding), alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Natuurbeheerplan ambitie 2014

De provincie verleent onder voorwaarden subsidie voor natuurbeheer, agrarisch natuurbeheer en beheer van landschapselementen. Het Natuurbeheerplan met de bijbehorende kaarten is bepalend voor de subsidie die kan worden verleend. De provincie stelt elk jaar opnieuw het Natuurbeheerplan voor het volgend jaar vast. Het meest recente plan is het Natuurbeheersplan ambitie 2014.

Hieronder is een afbeelding van de Beheergebied Ambitie 2014 afgebeeld. De groen-gele vlekken maken reeds onderdeel uit natuur (rijke graslanden en akkers). De zalmkleurige vlekken zijn 'Nog om te vormen naar natuur'.



Uitsnede kaartbeeld Natuurbeheerplan ambitie 2014

Op het kaartbeeld is te zien dat een groot deel van het plangebied onderdeel uit maakt van de vlekken 'Nog om te vormen naar natuur' (zalmkleurig). Er vindt overleg plaats met de provincie over de invulling van deze nieuwe natuur.

Conclusie Provinciaal beleid

Het plan past in de beleidsdoelstellingen van het provinciaal beleid met betrekking tot natuur en landschap. Over de exacte invulling van het plan en de mate en invulling van de compensatie (bijdrage aan kernkwaliteiten) vindt er al enige jaren een overlegtraject met de provincie plaats.

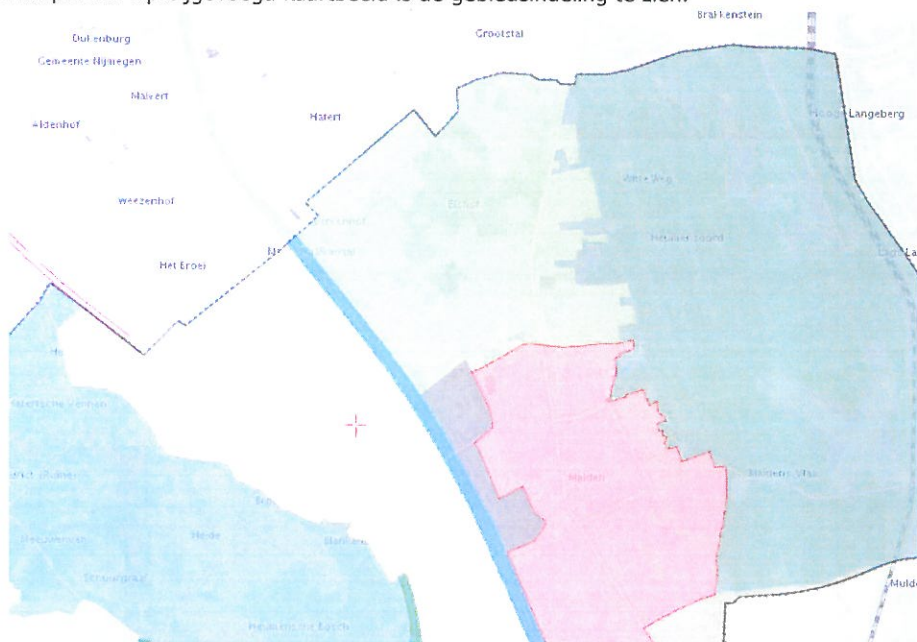
3.2 GEMEENTELIJK BELEID

Structuurvisie Heumen 2025 (vastgesteld 2014-02-13)

Voor het grondgebied van de hele gemeente Heumen is de structuurvisie Heumen 2025 opgesteld. In deze visie wordt ten aanzien van de verschillende (gewenste) ruimtelijke ontwikkelingen een toekomstbeeld gegeven tot het jaar 2025. Hierbij worden onder andere wonen en werken, recreatie en toerisme, natuur en landschap, verkeer, cultuurhistorie en duurzaamheid belicht.

Gebieden

Het plangebied maakt onderdeel uit van 2 gebieden: Landschapszone Malden - Noord en De Teersche Sluispolder. Op bijgevoegd kaartbeeld is de gebiedsindeling te zien.



Uitsnede kaart gebieden

Landschapszone Malden-Noord

De Landschapszone Malden-Noord bevindt zich ten noorden van Malden en grenst aan Heumensoord, de stad Nijmegen en het Maas-Waalkanaal. Het is een oud historisch gebied met historische erven en een gevarieerd landschap dat meer open is naar het kanaal toe en half besloten is richting Nijmegen en Heumensoord. In het gebied bevinden zich landgoed De Elshof en het kleinere landgoed Grootstal. Het gebied kent een overwegend agrarisch gebruik, alhoewel ook meer recreatieve, sport en woonfuncties in het gebied zijn terechtgekomen. Met name nabij Nijmegen ten oosten van de Rijksweg zijn stedelijke activiteiten aanwezig, zoals horeca (McDonald's), sportpark Union, waarbij de relatie met het buitengebied niet aanwezig is. Verder worden de waarden van natuur en landschap in dit gebied juist in hoge mate gewaardeerd. In de positiebepaling wordt aangegeven dat de Landschapszone Malden-Noord van groot belang is als groen en open gebied tussen Malden en Nijmegen en dat het een belangrijk recreatief uitloopgebied vormt voor Nijmegen en Malden. Het landschap, bestaande uit landgoederen en weide- en akkergronden met (relatief) kleinschalige erven, is beeldbepalend. In het geval van woningbouw als gevolg van rood voor rood regelingen wordt het trapsgewijze beoordelingssysteem voorgestaan. De Landschapszone Malden-Noord vormt een landschappelijke, ecologische en recreatieve schakel tussen het vennengebied en het stuwwallengebied.

De volgende ruimtelijke ontwikkeling wordt voor dit gebied voorgestaan:

- natuur en landschap vormen de belangrijkste kwaliteiten van het gebied en worden verder versterkt op basis van de gebiedseigen waarden en karakteristieken;

- de recreatieve ontwikkeling van het gebied wordt verder gestimuleerd. Dit geldt zowel de recreatieve padenstructuur, als recreatieve voorzieningen in bestaande bebouwing. Nieuwe recreatieve activiteiten zijn mogelijk, mits kleinschalig en bijgedragen wordt aan de natuur- en landschapswaarden;
- de Landschapszone Malden-Noord wordt aangemerkt als een gebied van kwaliteit. Een welstandstoets is hier noodzakelijk;
- ter plaatse van de aanduidingen 'Zoekgebied nieuwe landgoederen' en 'Ecologische verbindingzone' geldt een aanvullende of afwijkende visie.

Met de visie op de Landschapszone Malden-Noord wordt op de volgende wijze invulling gegeven aan de ambities:

- het geeft een invulling aan de landelijke en groene uitstraling van de gemeente;
- het levert een bijdrage aan de versterking van de recreatieve structuur binnen de gemeente;
- het levert een bijdrage aan het behouden en versterken van de cultuurhistorische waarden in de gemeente;
- het levert een bijdrage aan het versterken van de ecologische structuur binnen de gemeente;
- het draagt bij aan de overgang van het stedelijk gebied van Nijmegen met het meer landelijke gebied van Malden;
- het levert een bijdrage aan het verweven van dorp en buitengebied met elkaar.

De Teersche Sluispolder

De Teersche Sluispolder is gelegen ten westen van het Maas-Waalkanaal en grenst aan Nijmegen in het noorden, het dorp Heumen in het zuiden en het vennengebied en Heumensbos in het westen. Het is een overwegend agrarisch gebied dat doorsneden wordt door de A73. Van noord naar zuid loopt ook de Tochtsloot of Leigraaf dwars door het gebied. Het gebied is verder relatief ongerept. In de positiebepaling wordt aangegeven dat de Teersche Sluispolder een rustig en overwegend agrarisch gebied is en een doorgangsgebied vormt tussen Nijmegen/Malden en het vennengebied (het trekt ook sluisverkeer aan). Het gebied vormt verder een schakel tussen de natuur- en recreatiegebieden van de stuwwal en de vennen.

De volgende ruimtelijke ontwikkeling wordt voor dit gebied voorgestaan:

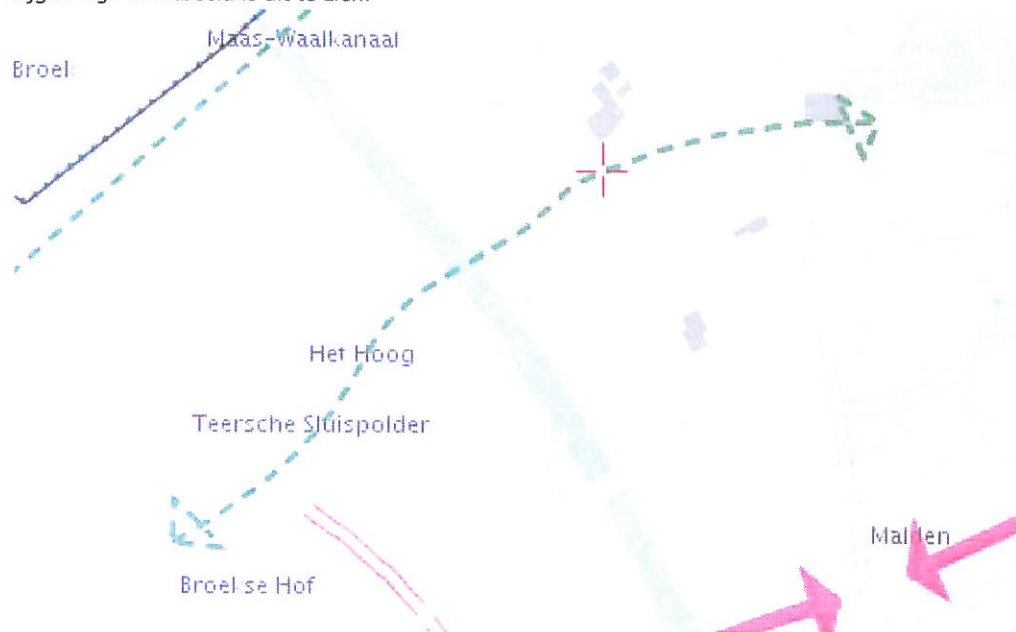
- de landbouw en de ontwikkeling van natuur en landschap in de ecologische verbindingzone zijn de belangrijkste waarden voor het gebied;
- ten westen van de A73 vindt natuur- en landschapontwikkeling plaats ten behoeve van de ontwikkeling en versterking van de ecologische verbindingzone;
- in het gebied is ruimte voor recreatieve ontwikkelingen. Dit geldt zowel voor de recreatieve padenstructuur, als voor recreatieve voorzieningen in bestaande bebouwing. Nieuwe recreatieve activiteiten en bebouwing zijn mogelijk, mits bijgedragen wordt aan de natuur- en landschapswaarden;
- de Teersche Sluispolder wordt aangemerkt als een gebied van kwaliteit. Een welstandstoets is hier noodzakelijk;
- ter plaatse van de aanduidingen 'Zoekgebied nieuwe landgoederen' en 'Ecologische verbindingzone' geldt een aanvullende of afwijkende visie.

Met de visie op de Teersche Sluispolder wordt op de volgende wijze invulling gegeven aan de ambities:

- het geeft een invulling aan de landelijke en groene uitstraling van de gemeente;
- het levert een bijdrage aan de versterking van de recreatieve structuur binnen de gemeente;
- het levert een bijdrage aan het behouden en versterken van de cultuurhistorische waarden in de gemeente;
- het versterkt de ecologische structuur ten westen van de A73 en draagt bij aan de ecologische verbinding tussen vennengebied en Heumensoord;
- het levert een bijdrage aan de landbouw binnen de gemeente.

Aanduidingen

In het plangebied ligt één aanduiding: de ecologische verbindingszone (groen gestreepte pijl). Op bijgevoegd kaartbeeld is dit te zien.



Kaartbeeld Aanduidingen: ecologische verbindingszone (groene stippellijn)

Ecologische verbindingszone

Dwars door de gemeente lopen enkele ecologische verbindingszones. Deze zijn gericht op het verbinden van Heumensoord met het vennengebied en op het verbinden van het vennengebied met de Maas en via de ecologische verbindingszone Heumen-Horssen met het rivierduingebied in het Land van Maas en Waal. De ruimtelijke visie voor ecologische verbindingszones is als volgt:

- het behoud, versterken en ontwikkelen van ecologische waarden staat in deze gebieden centraal;
- nieuwe functies in deze zones dragen bij aan de waarden van de ecologische verbindingszone.

Ontwikkelingen

Het plangebied ligt in een gebied met de volgende ontwikkeling: de Dorpsranden en Zoekgebied nieuwe landgoederen. Op bijgevoegd kaartbeeld is dit te zien.



Kaartbeeld Ontwikkelingen: dorpsranden (bruin) en zoekgebied nieuwe landgoederen (rood)

De dorpsranden

Rondom de kernen zijn dorpsranden aangeduid. In deze dorpsranden krijgt de verweving van dorp en buitengebied extra aandacht. Dit om de relatie tussen dorp en buitengebied te versterken. De ruimtelijke visie is als volgt:

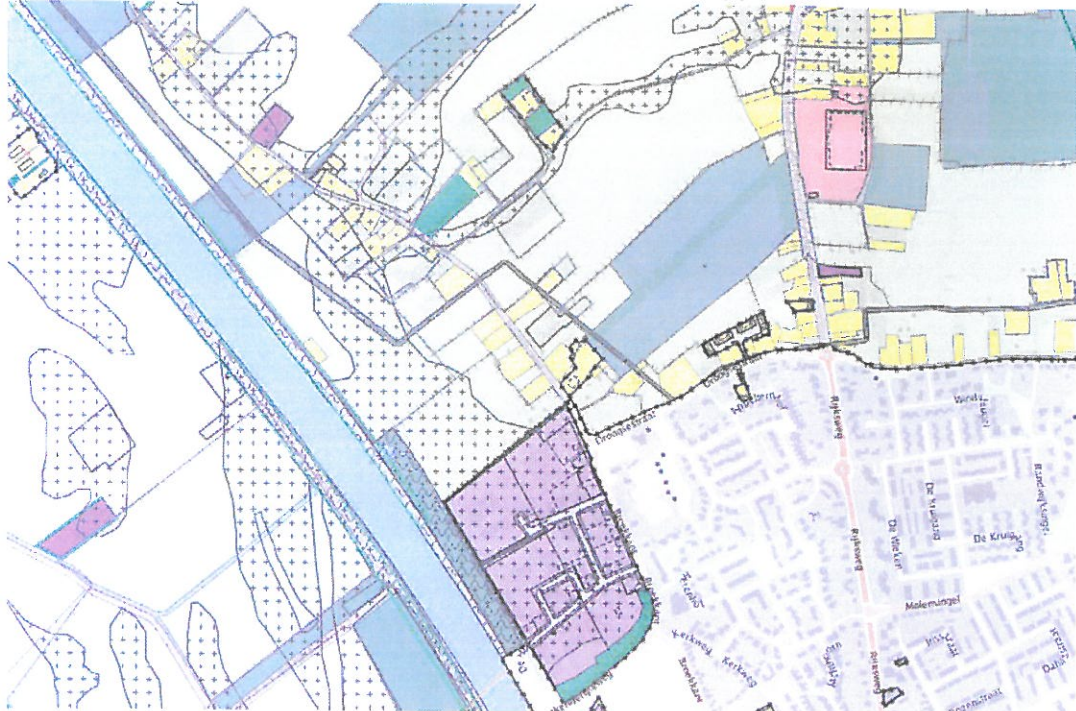
- in de dorpsranden zijn functies die een relatie hebben met het buitengebied en/of het dorp toegestaan;
- in bestaande bebouwing zijn functiewijzigingen mogelijk in lijn met bovenstaande visie. Ook zijn juist hier activiteiten verbonden aan de verbreding van de landbouw mogelijk;
- incidenteel en op een kleine schaal is nieuwvestiging in het gebied mogelijk van bovengenoemde functies en nieuwe woningbouw in het kader van de rood voor rood regeling;
- in de dorpsranden wordt ingezet op een uitbreiding van de (recreatieve) padenstructuur (voet-, fiets- en/of ruiterpaden);
- nieuwe ontwikkelingen in het gebied dragen bij aan de landschappelijke structuur van het gebied en het landschappelijk verbinden van dorp en buitengebied met elkaar;
- eventuele wijzigingen aan bebouwing en perceelsinrichting, alsmede nieuwe bebouwing en nieuwe inrichtingen, zijn van hoge ruimtelijke, architectonische en landschappelijke kwaliteit;
- in de dorpsranden is ruimte voor waterberging;
- de dorpsranden worden aangemerkt als gebieden van kwaliteit. Een welstandstoets is hier noodzakelijk.
- ter plaatse van de aanduidingen 'Zoeklocatie woningbouw', 'Zoekgebied nieuwe landgoederen' en 'Multifunctionele zone Rijksweg' geldt een aanvullende of afwijkende visie.

Zoekgebied nieuwe landgoederen

Op met name locaties langs de west- en zuidzijde van het vennengebied en langs de noord- en zuidrand van Malden zijn zoekzones aangegeven voor de vestiging van nieuwe landgoederen. Hier is het mogelijk om nieuwe landgoederen in te vestigen. De ruimtelijke visie is als volgt:

- in de zoekgebieden zijn nieuwe landgoederen toegestaan;
- de ontwikkeling van een nieuw landgoed is maatwerk in relatie tot de landschappelijke, ecologische en stedenbouwkundige situatie: er is sprake van een kwalitatief hoogwaardige inpassing;
- een nieuw landgoed is minstens 10 hectare groot, waarvan ten hoogste 10% privé terrein is en het overige deel voor natuur wordt ingericht en grotendeels openbaar toegankelijk is;
- een nieuw landgoed bestaat uit maximaal drie wooneenheden met een maximale gezamenlijke inhoud van 3.600 m³;
- een nieuw landgoed draagt bij aan de ecologische en landschappelijke structuur van het gebied;
- de zoekgebieden voor nieuwe landgoederen worden aangemerkt als gebieden van kwaliteit. Een welstandstoets is hier noodzakelijk.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van ruimtelijkeplannen.nl opgenomen.



Bestimmungen:

Bestimmungen:

- Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur: bedoeld voor agrarisch gebruik, het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden, extensief recreatief medegebruik, etc.
- Natuur: het behoud en ontwikkeling van de ecologische waarden van de ecologische hoofdstructuur natuur ter plaatse (waaronder bos), extensieve vormen van openluchtrecreatie (wandelen, picknicken en fietsen), waterhuishoudkundige doeleinden en wegen en paden.
- Waarde - Archeologie 2: bouwplannen > initiatieven voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 2.500 m2 vereisen archeologisch onderzoek
- Leiding - Gas: niet bouwen op leiding, graafwerkzaamheden beperkt

Aanduidingen:

- 'EHS Natuur' en 'EHS Verweving' zijn mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van landschappelijke en ecologische waarden (mitigerende of compenserende maatregelen zijn nodig bij ontwikkelingen)

De Structuurvisie Heumen 2025 biedt veel aanknopingspunten voor het realiseren van zowel de ecologische verbindingszone als de ontwikkeling van een landgoed in het plangebied. Om het initiatief mogelijk te maken moet er een herziening van het bestemmingsplan opgesteld worden.

4 UITVOERINGSASPECTEN

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft aan dat van elk ruimtelijk initiatief de uitvoerbaarheid aangetoond moet worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daarom wordt in dit plandocument kort ingegaan op thema's (bijvoorbeeld milieuaspecten) die mogelijk de doorgang van het initiatief in de weg kunnen staan. In een later op te stellen bestemmingsplan komen alle relevante thema's uitvoerig aan bod. In dit plandocument worden alleen die thema's behandeld die in de vervolgprocedure extra aandacht vragen.

4.1 MILIEU

Bodem

Er is een bodemonderzoek nodig voor de locatie waar gewoond gaat worden.

Geluid

De beoogde bouwlocatie ligt op ruime afstand van drukke wegen. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

Geur

Er is enige agrarische bedrijvigheid in de buurt. De dichtstbijzijnde bedrijven aan de Hatertseweg 6 en Westerkanaaldijk 7 liggen echter ten opzichte van de beoogde woonbebouwing op ruime afstand. Ze vormen hierdoor geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

Milieuzonering overige bedrijvigheid.

Op het gebied van milieuzonering van overige bedrijvigheid is de nabijheid van het bedrijventerrein De Hoge Brug van belang. Vandaar dat dit plandocument op dit aspect dieper ingaat.

Algemeen

De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' biedt aan gemeentes adviezen om richtafstanden te bepalen voor milieuzones rond bedrijven met hindergevoelige functies. Daarbij mogen bedrijven met milieuhindergevoelige functies door planvorming in de directe omgeving niet negatief worden beïnvloed ten gevolge van ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt.

Voor wat betreft woningen die bij de planvorming betrokken zijn is van belang in welk omgevingstype de woningen tot stand komen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gemengd gebied in de nabijheid van hoofd-infrastructuur en /of gebieden met matige tot sterke functiemenging enerzijds en een rustig woongebied en buitengebied anderzijds.

De richtafstanden uit de VNG-brochure gelden voor een gemiddeld (nieuw) bedrijf en een rustig woongebied. De voor gemengde gebieden kunnen richtafstanden verminderd zijn en dat geldt volgens de VNG-richtlijnen ook indien andere hoedanigheden daarvoor aanleiding geven.

Voor de gemeente zijn bij het bepalen van de milieuzone in eerste aanleg de navolgende vraagstellingen van belang:

- 1 past de nieuwe functie in de omgeving;
- 2 laat de omgeving de nieuwe functie toe.

Het bepalen van de milieuzone in relatie tot het plangebied op basis van de richtafstanden en het omgevingstype.

Het gebied ten noorden van industriegebied De Hoge Brug wordt gekenschetst als een matig rustig gebied, dat deels in en deels buiten de bebouwde kom is gelegen. Er is sprake van een lichte tot matige functiemenging. Er bevinden zich enkele tientallen agrarische en burgerwoningen en zijn enkele agrarische bedrijfsactiviteiten. Het industrieterrein De Hoge Brug kan worden gekarakteriseerd als een ouder type industrieterrein met functiemenging, waarvan grote delen toe zijn aan herstructurering.

Bij de bepaling van de milieuzone die aan de noordkant van het industrieterrein De Hoge Brug in acht moet worden genomen wordt uitgegaan van het gegeven dat bedrijven toelaatbaar zijn tot milieucategorie 3.2. Het omgevingstype van het plangebied wordt gekenschetst als een matig rustige omgeving met lichte tot matige functiemenging.

In het landschap is de overgang van industriegebied naar het plangebied contrastrijk, doordat vlak en open agrarisch weiland onmiddellijk grenst aan een strook bos van circa 4 m breedte met daaraan grenzend de industriezone. De bosstrook, die als zodanig in het bestemmingsplan is opgenomen heeft deels groenblijvende houtopstanden. De bosstrook draagt bij aan afscherming van het industriegebied, maar is echter beperkt van omvang.

Voor wat betreft het bepalen van richtafstanden beantwoorden we eerder genoemde vraagstellingen:

1 past de nieuwe functie in de omgeving;

2 laat de omgeving de nieuwe functie toe.

ad 1.

Daarbij moet de vraag beantwoord worden of de nieuwe aangrenzende functies leiden tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven aan de noordkant van het industrieterrein De Hoge Brug. Deze nieuwe functies zijn:

- Onmiddellijk ten noorden van het industrieterrein een strook van circa 30 meter nieuwe natuur (voor de inrichting ervan zie verder).
- Ten noorden van het circa 30 meter brede natuurterrein een privéterrein met 2 woongebouwen met elk 3 woningen.

In de voorgenomen planontwikkeling komen nieuwe natuur en woningen tot stand. De plannen leiden vanuit het oogpunt van milieuzonering niet tot hinder of belemmeringen voor de omgeving, mits de richtafstand in acht wordt genomen van de gevels van de woningen tot het industrieterrein De Hoge Brug (zie verder onder ad 2). Datzelfde geldt voor eventuele andere hinderingen of belemmeringen als gevolg van functies in de naaste omgeving. Bij een globale beoordeling blijken deze andere functies niet op voor de planvorming relevante afstanden te worden aangetroffen.

ad 2.

Daarbij moet de vraag beantwoord worden of de nieuwe functies in het plangebied hinder ondervinden van de bestaande functies in de omgeving. Immers het onderhavige plan omvat het realiseren van een hindergevoelige functie, namelijk het wonen.

De bestaande agrarische functies in de naaste omgeving zijn niet intensief en liggen alle op ruim 100 meter afstand. Zij vormen derhalve geen belemmering voor wonen.

De industrie functie van De Hoge Brug zou wel een belemmering kunnen vormen als de gevels van de woningen binnen de milieuzone liggen.

De initiatienemer heeft voorzien in de aanleg van een natuurgebied ten noorden van De Hoge Brug.

In dit natuurgebied worden 2 parallel aan elkaar lopende houtwallen aangelegd, waarvan er een enkele meters hoog zal zijn. Op de houtwallen worden bomen en struiken aangeplant in de vorm van een dichte begroeiing. Deze wallen met dichte begroeiing bieden bescherming tegen eventuele geur-, geluid- en stofhinder die afkomstig kan zijn van het industrieterrein.

In het recente verleden heeft Rijkswaterstaat aangetoond dat hiermee, zelfs met kleinere wallen met dichte begroeiing, effectief hinder sterk wordt gereduceerd.

Als gevolg van bovenstaande is in het kader van de milieuzonering een afstand van 60 meter tussen het industrieterrein en de geprojecteerde gevels van de woningen afdoende effectief om over en weer (woningen ten opzicht van industrie functies en omgekeerd) hinder of belemmeringen beneden functioneel passend niveau te brengen. Terzijde wordt opgemerkt dat ook het feitelijke gebruik van het industrieterrein van belang is bij het bepalen van milieu zonering. Het feitelijke gebruik van het aangrenzende deel van het industrieterrein gedurende de laatste decennium is niet meegewogen met de genoemde afstand van 60 meter, omdat dit feitelijk gebruik mogelijk van tijdelijke aard is.

Ten noorden en oosten van het industrieterrein De Hoge Brug zijn meerdere burgerwoningen gelegen van voor de aanleg van het industrieterrein. Verwacht mag worden dat met de inrichting van milieu en hindergevoelige functies op het industrieterrein rekening is gehouden met de bestaande woningen als gevoelige bestemmingen. Verwacht mag worden dat daardoor in het plangebied een goed woon- en leefklimaat aanwezig is.

Conclusie

Het aspect ' Milieuzonering overige bedrijvigheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de plannen.

4.2 OVERIGE UITVOERINGASPECTEN

Archeologie

Op de beoogde locatie van de woningen ligt een dubbelbestemming Waarde -Archeologie 2. Dit betekent dat bij bouwplannen groter 2.500 m² (inclusief het oppervlak van waterpartijen en andere bodemingrepen) middels een archeologisch onderzoek aangetoond moet worden dat er zich in de bodem geen archeologische waarden bevinden die dreigen te verdwijnen. Het beoogde plan zal een bebouwd gebied van om en nabij de 2.500 m² omvatten. Een onderzoek is niet nodig als het bouwplan onder deze grens blijft.

Ecologie

Het plangebied bestaat uit maïsland en grasland. Het plan omvat inrichting van deze gronden als natuur. Het inrichtingsplan is in overleg met Das & Boom opgesteld. Omdat er geen waarden worden aangetast en de inrichting gericht is op versterking van de natuur en het leefgebied van de das in het bijzonder, is geen aanvullend onderzoek nodig.

Het deel van de gronden waar de bebouwing wordt gerealiseerd is nu nog EHS. Het overleg met de provincie loopt om de begrenzing van dit deel van de EHS aan te passen en ter compensatie een deel aan de westzijde van het Maas-Waalkanaal binnen de EHS op te nemen.

Water

De hoeveelheid verharding neemt daar waar gebouwd wordt iets toe. Het merendeel van het landgoed wordt ingericht als natuur, waaronder natte natuur. Binnen het plangebied is voldoende ruimte voor berging van water, ter compensatie van de toename van verhard oppervlak.

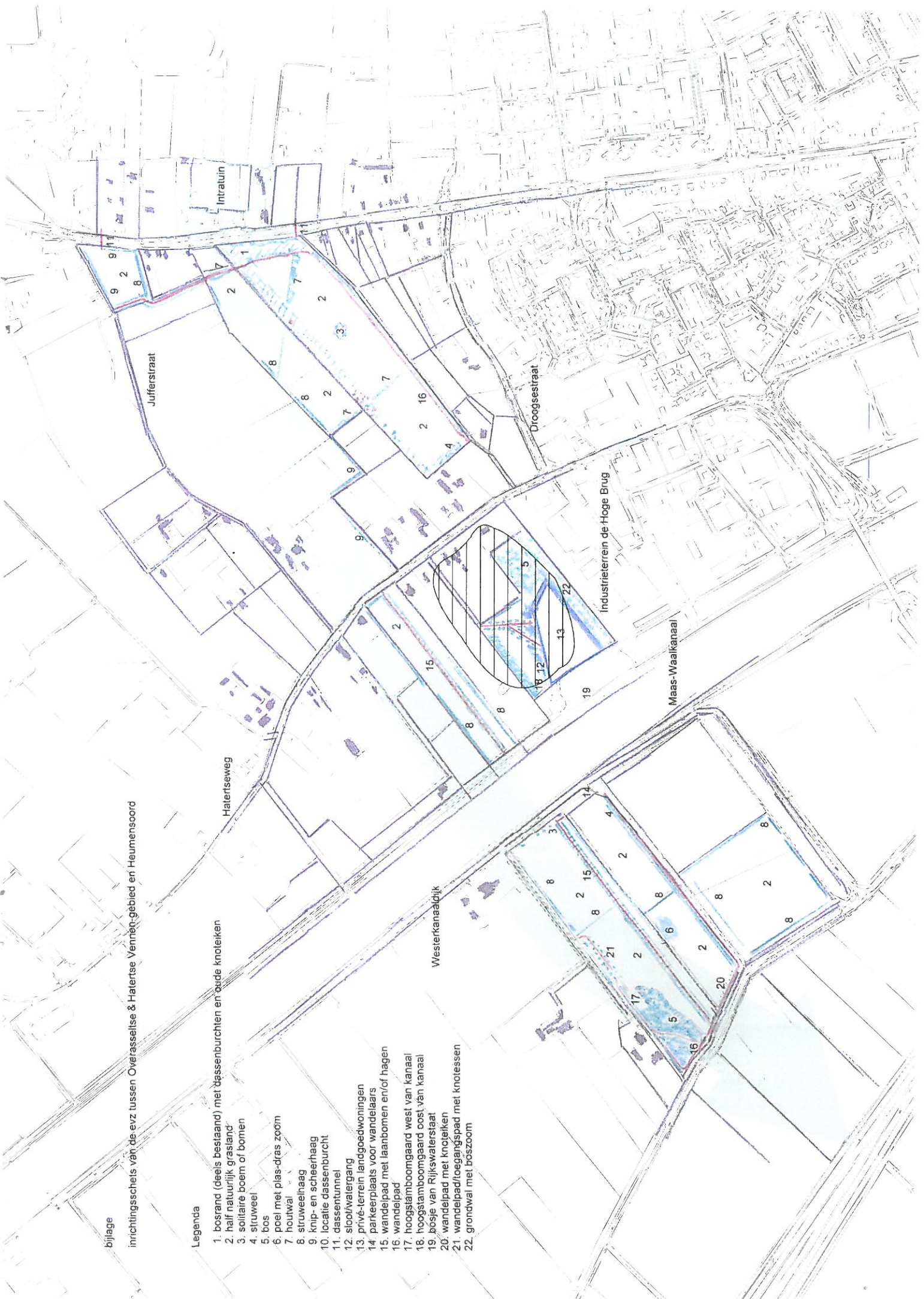
5 CONCLUSIE

De planvorming van het aanleggen van nieuwe natuur in combinatie met het realiseren van een nieuw landgoed loopt al enige jaren. Er heeft reeds overleg plaatsgevonden met provincie, DLG, Staatsbosbeheer, Das & Boom en de gemeente. Op dit moment vindt de afstemming plaats over de aanpassing van de begrenzing van de EHS.

De planvorming en het beleid zijn op elkaar afgestemd. Het initiatief is concreet genoeg voor een uitwerking tot een planontwerp en een vertaling in een bestemmingsplan. Het planontwerp zal in een separaat document worden opgenomen. Planologisch gezien zijn er geen grote belemmeringen te verwachten. In samenspraak met de gemeente zal er om dit plan mogelijk te maken een herziening van het bestemmingsplan opgesteld moeten worden.

Legenda

1. bosrand (deels bestaand) met dassenburchten en oude knoeliken
2. half natuurlijk grasland
3. solitaire boom of bomen
4. struweel
5. bos
6. poel met plas-dras zoom
7. houtwal
8. struweelhaag
9. knip- en scheerhaag
10. locatie dassenburcht
11. dassentunnel
12. sloot/watergang
13. privé-terrein landgoedwoningen
14. parkeerplaats voor wandelaars
15. wandelpad met laanbomen en/of hagen
16. wandelpad
17. hoogstamboomgaard west van kanaal
18. hoogstamboomgaard oost van kanaal
19. bosje van Rijkswaterstaat
20. wandelpad met knoeliken
21. wandelpad/toegangspad met knotessen
22. grondwal met boszoom

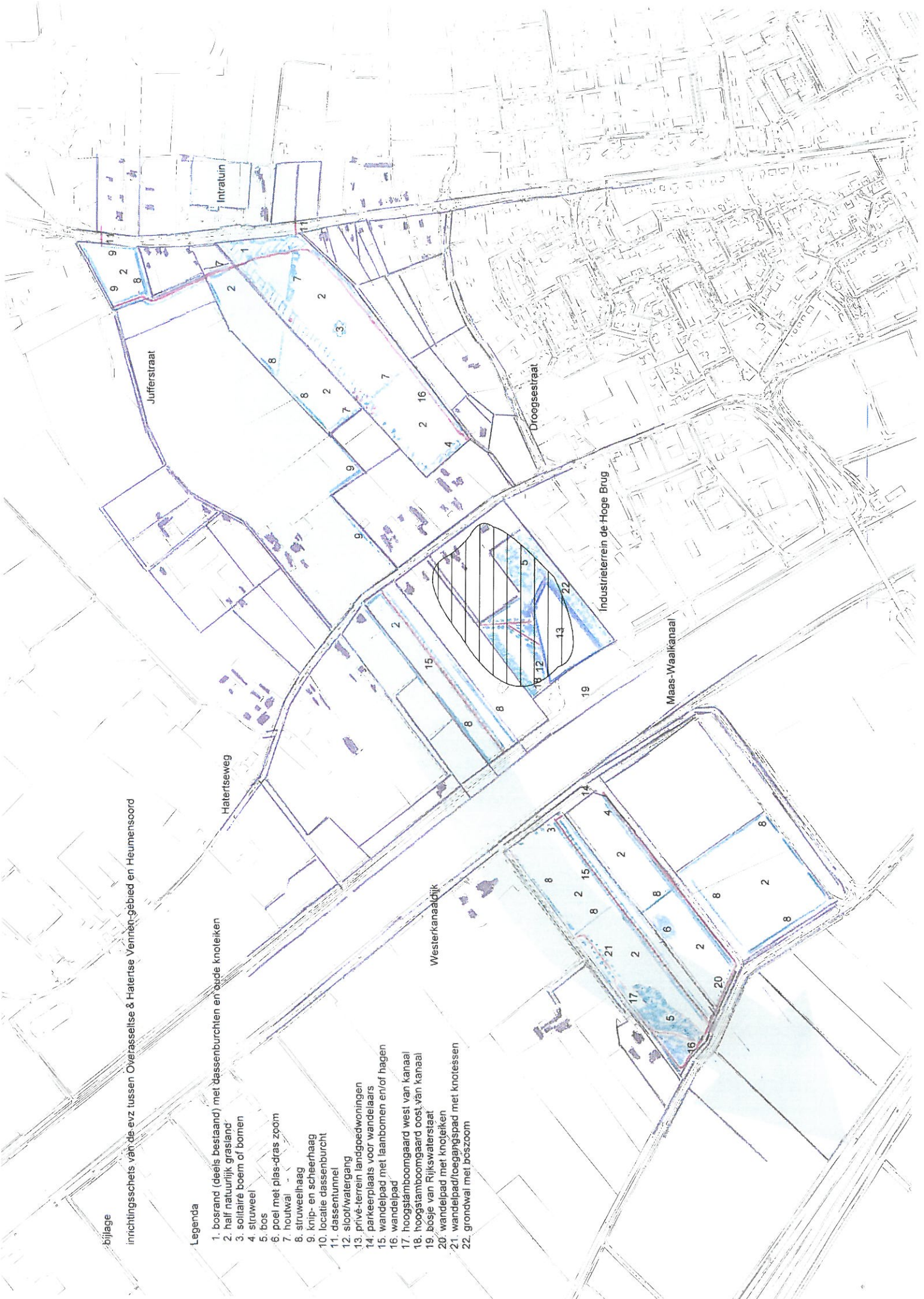


bijlage

inrichtingsschets van de evz tussen Overasselse & Hatertse Vennen-gebied en Heumensoord

Legenda

1. bosrand (deels bestaand) met dassenburchten en bode knoteiken
2. half natuurlijk grasland
3. solitaire boom of bomen
4. struweel
5. bos
6. poel met plas-dras zoom
7. houtwal
8. struweelhaag
9. knip- en scheerhaag
10. locatie dassenburcht
11. dassentunnel
12. sloot/watergang
13. privé-terrein landgoedwoningen
14. parkeerplaats voor wandelaars
15. wandelpad met laanbomen en/of hagen
16. wandelpad
17. hoogstamboomgaard west van kanaal
18. hoogstamboomgaard oost van kanaal
19. bosje van Rijkswaterstaat
20. wandelpad met knoteiken
21. wandelpad/roegangspad met knotessen
22. grondwal met boszoom



H.P. Olthuis
Ubbergseveldweg 140
6522 JR Nijmegen
tel 024 360 75 99 fax 024 360 72 16
E-mail H.Olthuis@inter.NL.net

Aan de vereniging Het Maldens Goed
Secr
Hatertseweg 3
6581 KD Malden

Nijmegen, 6 mei 2014.

Geacht bestuur,

Vanmorgen ontving ik bijgaand Plandocument dat basis wordt voor verder overleg met de gemeente.

Met nadruk geef ik hierbij aan dat dit ter informatie is en wat mij betreft graag ter bespreking, maar dat dit niet het officiële document is waar u in uw laatste brief om vroeg. Zo ver is het nog niet.

Eerst zal er ambtelijk naar gekeken worden of het stuk met nog aanvullende documenten de procedure bij de gemeente in kan.

Het document opgesteld door een bureau dat gespecialiseerd is in ruimtelijke ordening, verwoordt wel wat Staatsbosbeheer en ik in opzet gerealiseerd zouden willen zien.

Ik merk op dat in het Plandocument is aangegeven dat de milieuzonering tot het industrieterrein de Hoge Brug 60 meter is. Dit is minder dan waar ik voordien van uit ging en maakt daardoor de landschappelijke inpassing van bebouwing op het perceel achter de nummers 3 en 5 beter realiseerbaar.

Ik meende dat het in ons beider belang is dat u, mede in verband met uw vergadering van hedenavond, op de hoogte bent van de actuele stand van zaken.

Met vriendelijke groet,

