College van Burgemeester en Wethouders gemeente Oldebroek
Raadhuisplein 1
8096 CP Oldebroek

Kopie per e-mail:

- [redacted] planbegeleider provincie Gelderland: [redacted]
- [redacted] ecoloog provincie Gelderland: [redacted]
- [redacted] Adviseur R.O., gemeente Oldebroek: [redacted]

Ermelo, 11 juni 2021
Ons kenmerk: 21.00140-7
Uw kenmerk: -
Betreft: **Principeverzoek** Realisatie landgoed Keizersweg 73-79 te Wezep

Geacht College,

Namens mijn cliënt, [redacted] wonende Keizersweg 79, 8091 JH te Wezep, vraag ik uw aandacht voor en principebesluit over het volgende.

Inleiding en achtergrond verzoek

Voor u ligt een verzoek tot bestemmingswijziging van een enclave aan de rand van Wezep, ingeklemd tussen de Keizersweg, de spoorlijn Amersfoort – Zwolle en het Natura 2000 gebied Veluwe, met daarbij een waterwin-functie van Vitens N.V. Cliënt is sinds enkele jaren woonachtig op Keizersweg 79. Huisnummer 73A met de daarop aanwezige opstallen is eveneens in eigendom van cliënt. Een nadere aanduiding van de locatie en het plangebied zal later worden weergegeven.

Op 12 februari 2020 heeft u een constateringsbrief (zaaknr: 1032688) verzonden, waarin u stelt dat een aantal bouwwerken, een zwembad en hobbymatig agrarisch gebruik illegaal aanwezig zouden zijn en onder meer in strijd met het vigerende bestemmingsplan en de provinciale Omgevingsverordening zijn. Voor een overzicht van de bouwwerken welke het College illegaal acht, wordt verwezen naar de constateringbrief. Bij brief van 15 mei 2020, kenmerk 20.00140-2, heb ik namens cliënt gereageerd op uw constateringsbrief en gesteld dat uw constateringen naar het oordeel van cliënt onjuist zijn, onder meer met het oog op een tekstuele exclaveringsformule zoals vastgesteld door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens komt cliënt tot een kleinere oppervlakte aan bouwwerken dan het College. In dit verzoek wordt getracht een overkoepelende oplossing te bereiken zonder dat partijen zich op juridische gronden baseren.

Naar aanleiding van de voornoemde wisseling van standpunten en argumenten is voorgesteld om breder te kijken naar de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit binnen de enclave en hiertoe een plan te ontwikkelen, waarbij de Provincie Gelderland een belangrijke rol speelt met het oog op een ontwikkeling in het Natura 2000 gebied en het Gelders Natuurnetwerk. Dit plan is inmiddels ontwikkeld en ontaard in de voorgenomen realisatie van een landgoed. Voor de duidelijkheid wordt

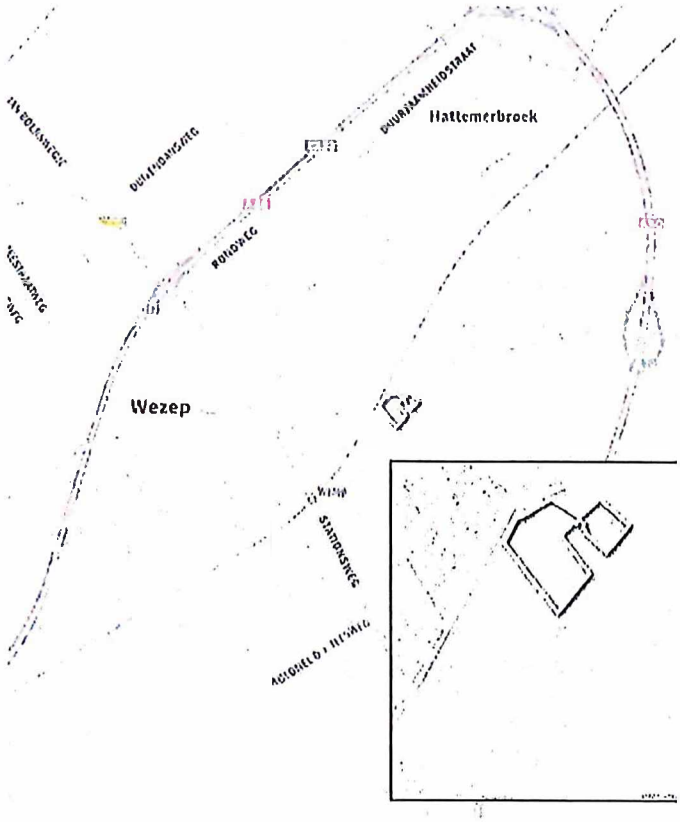
benoemd dat er geen intentie bestaat tot het rangschikking van het landgoed onder de Natuurschoonwet - en de oppervlakte daartoe tevens niet toereikend is. Inmiddels is in een breed verband van ecologen, r.o.-adviseurs en landschapsontwerpers het plan besproken met de provincie en uw gemeente. Binnen dit plan wordt ingezet op natuurontwikkeling enerzijds en verbeteren van de bebouwde omgeving en ruimtelijke kwaliteit anderzijds. Middels deze brief wordt het plan nu formeel aan u voorgelegd en verzocht om een positief principebesluit, ten einde een bestemmingsplan-wijzigingsprocedure op te kunnen starten.

De locatie

Zoals gezegd betreft de locatie een enclave aan de rand van Wezep, ingeklemd tussen de Keizersweg, de spoorlijn Amersfoort – Zwolle en het Natura 2000 gebied Veluwe, met daarbij een waterwin-functie van Vitens. Het plangebied beslaat de gebouwde enclave zelf, alsmede een deel van het achterliggende bos-/natuurgebied, zoals weergegeven op onderstaande kaart.

De volgende kadastrale percelen zijn in eigendom van cliënt en behoren tot het plangebied:

- Oldebroek F 3822
- Oldebroek F 1189
- Oldebroek F 3793
- Oldebroek F 4379
- Oldebroek F 4377
- Oldebroek F 4380
- Oldebroek F 2280
- Oldebroek F 4621



De volgende kadastrale percelen zijn niet in eigendom van cliënt maar behoren wel tot het plangebied. Cliënt heeft toestemming om deze gronden in te zetten voor het realiseren van een wijzigingsbevoegdheid, zoals later in dit verzoek wordt uitgewerkt:

- Oldebroek F 3141 (particulier)

Los van de kadastrale percelen heeft het plangebied betrekking op de huisnummers 73, 73A en 79.

- Keizersweg 73: het betreft een bestaande woning waar een derde woont. Deze eigenaar is op de hoogte van de plannen maar niet voornemens om actief te participeren. Voor dit perceel zal dan ook later in dit verzoek een specifieke wijzigingsbevoegdheid worden voorgesteld. Zij is akkoord met deze wijze van bestemmen.
- Keizersweg 73 A: dit betreft een perceel in eigendom van cliënt. Op het perceel is een schuur gerealiseerd, de bijbehorende woning is op dit moment niet aanwezig, maar planologisch wel toegestaan.
- Keizersweg 79: hier woont cliënt zelf.

De volgende percelen worden omsloten door het plangebied maar horen daar niet bij:

- Oldebroek F 3821
- Oldebroek F 4620
- Oldebroek F 4239
- Oldebroek F 4242

- Oldebroek F 4509
- Oldebroek F 4510
- Oldebroek F 4511
- Oldebroek F 4512

Ten zuiden, westen en oosten van het plangebied liggen percelen in eigendom van Vitens N.V. Deze gronden hebben een dubbelfunctie, te weten waterwingebied en natuur. Met vertegenwoordigers van Vitens N.V. is intensief gesproken over het plan en een eventuele participatie van hen. Zij vinden het plan een interessante ontwikkeling, welke zij niet afwijzen, maar er is geen directe wens of noodzaak om zelf te participeren. In de toekomst kunnen zich mogelijk nog koppel-kansen voordoen. Met Vitens N.V. is derhalve afgesproken om hen wel op de hoogte te houden van het plan en hen aangehaakt te houden in de overlegstructuur met provincie en gemeente.

De locatie en de directe omgeving is nader beschreven in het bijgevoegde landschapsplan van ontwerpbureau Dirk Luijendijk.

Het plan

Het plan zet in op een viertal componenten en is door Ontwerpbureau Luijendijk uitgewerkt in twee varianten, zoals bijgevoegd. Voor een totaaloverzicht inclusief detaillering wordt dan verwezen naar dat rapport. De vier uitgangspunten zijn als volgt samen te vatten:

1. Positieve bestemming bestaande bouwwerken Keizersweg 79: betreffende een:
- camperschuur
- opslag-/tuinhuis
- zwembad
- bijgebouw
- schuilstal
- overige aanhorigheden zoals hekwerken.

2. Realisatie uitbreiding woning Keizersweg 79 met ca. 80 m^2 vloeroppervlakte conform bijgevoegd schetsontwerp.

3. Realisatie woongebouw Keizersweg 73 met drie wooneenheden als poortwachterswoning van het nieuwe landgoed. Netto wordt hiermee slechts één wooneenheid toegevoegd, daar huisnummer 73 en 73A reeds bestaande rechten zijn. Door deze tot drie te combineren wordt meer eenheid en ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd wat leidt tot een herkenbare landgoedstructuur. Er worden twee situeringen van dit gebouw voorgesteld. Verzocht wordt een stedenbouwkundige voorkeur te maken.

4. Onder punt 1 genoemde positieve bestemmingen realiseren leidt tot een areaalverlies van 224 m^2 in Natura 2000 en GNN-gebied. Als compensatie van wordt 0.24.82 ha nieuwe natuur gerealiseerd en wordt ca. 9.16.00 ha aan bestaande natuur kwalitatief verbeterd. Hiermee ontstaat een nieuw landgoed van totaal ruim 10 ha.

Het einddoel laat zich hiermee het beste omschrijven als de realisatie van een nieuw landgoed. Deze term komt uit oude beleidsdocumenten zoals het 'Gebiedsplan Natuur en Landschap' van de Provincie Gelderland uit 2005. In de huidige Omgevingsvisie en -verordening worden geen concrete regels gesteld voor de realisatie van nieuwe landgoederen maar wordt de ruimtelijke beoordeling overgelaten aan de betreffende gemeente. Als richtlijn kan dan ook worden aangesloten bij het oude beleid, waarbij aan een nieuw landgoed de volgende getallen werden toegevoegd: bij 5 ha is er ruimte voor één hoofdgebouw met drie wooneenheden.

Ten opzichte van dit verouderde beleid is in de voorliggende situatie sprake van fors meer oppervlakte aan landgoed, maar ook van meer bestaande woningen. Het respecteren van bestaande rechten en het toevoegen van veel ruimtelijke- en natuurkwaliteit vormt de basis voor het voorliggende initiatief, waarbij het toe te voegen 'rood' op termijn hoofdzakelijk wel wordt geclusterd in een nieuw hoofdgebouw en als uitbreiding bij de bestaande woning.

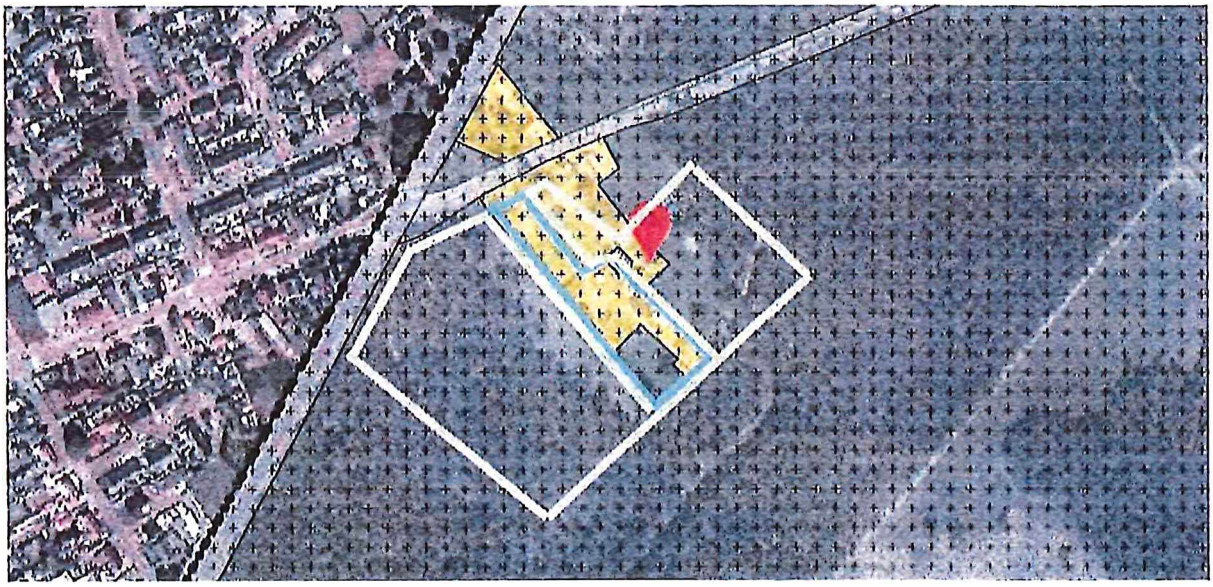
Omdat de locatie van dit hoofdgebouw niet in eigendom is, wordt verzocht voor dit hoofdgebouw een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan, zodat deze later alsnog gerealiseerd kan worden. Voor dit moment betekent dat er een landgoed van bijna 10 ha wordt gerealiseerd, ruim 9 ha natuur wordt verbeterd en bijna 2500 m^2 natuur wordt gerealiseerd in ruil voor 224 m^2 bestaande bebouwing en 80 m^2 nieuwe bebouwing.

Zoals gezegd wordt een nadere beschouwing en analyse gegeven in het Ontwikkelplan van Ontwerpbureau Luijendijk en wordt op de compensatiemaatregelen voor natuur ingegaan in de effectenbeoordeling van Tuitert Natuuronderzoek en Natuurbank Overijssel, zoals bijgevoegd bij dit verzoek.

Huidig planologische regime

Bestemmingsplan Buitengebied 2007

De planlocatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2007', vastgesteld op 15 december 2009 en deels onherroepelijk. Het bebouwde gedeelte van het plangebied kent hoofdzakelijk een enkelbestemming 'wonen-1' en een dubbelbestemming 'archeologie-2' met binnen de enclave een aanduiding voor maximaal zeven wooneenheden en een recreatiewoning. Er is een milieuzone 'grondwaterbeschermingsgebied' van toepassing. Het overige gedeelte van het plangebied heeft de enkelbestemming 'natuur-1' en dezelfde dubbelbestemming en milieuzone. Op de navolgende plankaart zijn de diverse bestemmingen weergegeven. De eigendommen van cliënt zijn lichtgroen omlijnd, de eigendommen van derden zijn blauw omlijnd, tezamen vormt dit het plangebied. De grondpositie van Vitens N.V. is niet nader omlijnd.



Structuurvisie: 'Omgevingsvisie Oldebroek'

Ter voorbereiding op de Omgevingswet heeft de gemeente Oldebroek op 13 december 2018 een Omgevingsvisie vastgesteld. In deze omgevingsvisie wordt ingegaan op in de toekomst wenselijke te achten functies binnen bepaalde gebieden. Het plangebied grenst aan het Natura 2000 gebied Veluwe, meer specifiek de Wezepse Heide. Binnen de Omgevingsvisie wordt hierover onder meer het volgende geformuleerd (arcering Craeft Advies):

Deelgebied Natura 2000 gebied Veluwe:

"De Veluwe is een van de grootste aaneengesloten natuurgebieden van ons land en het grootste aaneengesloten natuurkerngebied binnen de ecologische hoofdstructuur van Nederland. De Veluwe ligt gedeeltelijk binnen onze gemeentegrenzen. Het gebied in onze gemeente bestaat hoofdzakelijk uit militair terrein (met name Prinses Margrietkazerne) en de Wezepse heide. Op de Wezepse heide wordt veel gerecreëerd en het is tevens waterwingebied. (...) Behoud en versterking van de natuurfunctie staat voorop. Het beheerplan van het Natura2000-gebied Veluwe is hierbij leidend. Het gaat om behoud van het areaal bos en heide, maar zeker ook om kwaliteitsversterking. Een goede uitwisseling met de andere delen van de Veluwe is hiervoor onmisbaar, evenals goed waterbeheer. (...) Kleinschalige, passende recreatie(ondersteunende)functies zijn afweegbaar. (...) Kleinschalige, gedoseerde ontwikkelingen zijn onder voorwaarden mogelijk, waarbij herontwikkeling van bestaande bebouwde percelen passend in het karakter van het gebied de voorkeur heeft. (...) De ecologische- en landschappelijke waarden staan voorop. Zie hiervoor de kaders zoals geformuleerd in het bestemmingsplan buitengebied, het Landschapsontwikkelingsplan en het beheerplan Natura2000."

Hoewel het navolgende deelgebied wellicht niet rechtstreeks van toepassing kan worden verklaard (de visiekaart is onduidelijk), geeft ook dit een goed aanknopingspunt naar het type gebied.

Deelgebied Kleinschalige, gemengde overgangszone:

"De grootste waarde is de veelzijdigheid in afwisseling tussen open en gesloten heid en in functies. Dit gebied is van oudsher het meest dynamisch. Het is een aantrekkelijk woongebied, zowel in de kernen die er onderdeel vanuit maken, maar zeker ook in de landgoederen en de boerderijen. De landgoederen hebben ook een belangrijke ecologi-sche functie en vormen een ecologische verbindingszone. (...)

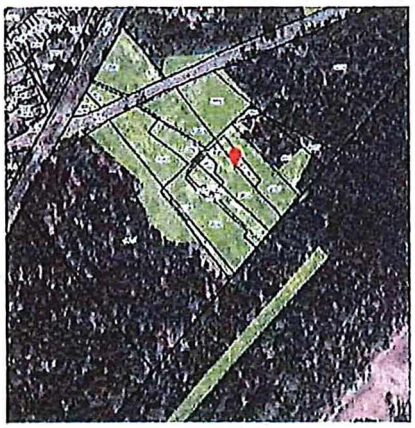
De omgevingsvisie geeft hiermee een goed handvat om de realisatie van het voorgestelde landgoed te motiveren maar stelt geen nadere eisen aan een landgoed.

Omgevingsverordening Gelderland

De planlocatie valt in de werkingssfeer van de Omgevingsverordening Gelderland, laatstelijk bijgewerkt en vastgesteld op 31 maart 2021. De Omgevingsverordening legt in concrete mate abstractere regelgeving vast, voornamelijk ten aanzien van gebieds- en milieukenmerken. Binnen het plangebied zijn de volgende zoneringen van toepassing:

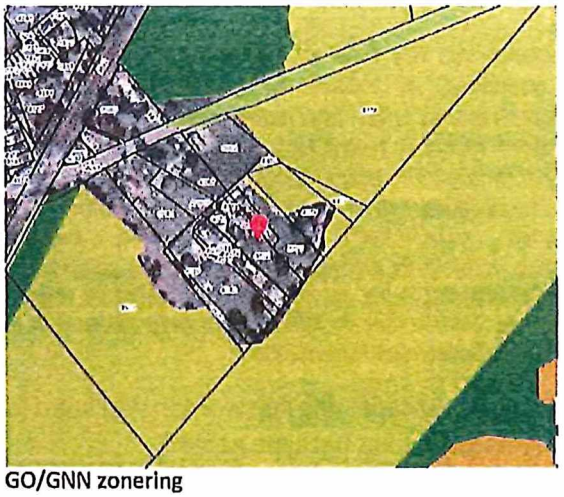
- Regels ten behoeve van landbouw: ammoniak buffergebied;
- Regels ten behoeve van natuur: Groene Ontwikkelingszone en Gelders Natuurnetwerk waarbij een groot deel van het GNN overlapt met de begrenzing van het Natura 2000 gebied Veluwe op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- Regels ten behoeve van landschap: Nationaal Landschap buiten GO/GNN;
- Regels ten behoeve van water & milieu: Intrekgebied, grondwaterbeschermingsgebied, koude/warmte-opslag vrije zone, boringsvrije zone.

Voornoemde zoneringen zijn op de navolgende kaarten weergegeven en brengen met name ten aanzien van het onderdeel natuur en landschap concrete regels met zich mee, waaraan het initiatief getoetst moet worden.



Ammoniakbuffergebied

Nationaal landschap



GO/GNN zonering

Wateraanwingebied

Een deel van het initiatief valt binnen de begrenzing van het Natura 2000 gebied Veluwe en het Geldersch Natuurnetwerk. In het kader van Natura 2000 gaat het daarbij om de vraag of er sprake is van significante effecten. In het kader van het Geldersch Natuurnetwerk geldt een 'nee, tenzij benadering'. In beide gevallen (Natura 2000 en GNN) kan dit leiden tot compensatiemaatregelen, waar navolgend op in zal worden gegaan.

Het planologische regime van deze locatie wordt behelsd door het vigerende bestemmingsplan, de structuurvisie 'Omgevingsvisie Oldebroek' en de Omgevingsverordening Gelderland. Om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken zal binnen de enclave een beperkte herbestemming dienen plaats te vinden, hetgeen waar dit principeverzoek toe aanzet. Deze bestemmingsplanprocedure is binnen de gestelde overige beleidsmatige kaders passend en overeenkomstige de beleidsdoelstellingen.

Natuur

Doelstelling van dit plan is het realiseren van een landgoed op een enclave aan de rand van het dorp Wezep, ingebed in de randen van het Natura 2000 gebied Veluwe. Met deze ingreep wordt 0.24.82 ha nieuwe natuur gerealiseerd en wordt ca. 2.55.20 ha aan bestaande natuur kwalitatief verbeterd. Met de realisatie van deze natuur wordt voor 224 m^2 areaalverlies gecompenseerd, waarmee invulling wordt gegeven aan het legaliseren van enkele bijgebouwen, het bieden van compenserende maatregelen voor reeds gepleegde werkzaamheden in het Natura 2000 gebied Veluwe en het creëren van compenserende maatregelen om een nieuw woongebouw te realiseren ter plaatse van Kelzersweg 73 en 73a.

Voorliggend plan is in beginsel positief ontvangen door de provincie. Er is een uitgebreide toetsing aan de Wet natuurbescherming uitgevoerd, zowel ten aanzien van de aspecten 'soortenbescherming' en 'gebiedsbescherming'. Een en ander is verwerkt in een effectbeoordeling, zoals bijgevoegd.

Uit deze effectenbeoordeling komt naar voren dat in de 'gebruiksfase' van het plan geen sprake is van significant negatieve effecten, sterker nog, de effecten op het omliggende Natura 2000-gebied Veluwe zijn enkel positief. In de aanlegfase is daarentegen sprake van kortdurende verhoogde stikstofdepositie, zoals blijkt uit bijgevoegde Aerius-berekeningen. De aanlegfase bestaat uit een aanlegfase voor natuur en voor de realisatie van verbouw en woningbouw. Er zijn twee bronnen evenredig verdeeld over het plangebied waarbij mobiele werktuigen zijn opgenomen op de verschillende locaties waar werkzaamheden worden uitgevoerd.

Hoewel er sprake is van depositie boven de 0,00 mol/ha/jr zijn dit echter allemaal wel tijdelijke effecten voor de duur van maximaal een jaar. Immers, nadien eindigt de aanlegfase. In dat verband wordt gewezen op de eerste deel-zin van artikel 2.7 eerste lid Wnb welke als volgt luidt:

"Een bestuursorgaan stelt een plan dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, (...)".

Artikel 2.7 tweede lid, eerste zinsdeel, luidt van vergelijkbare strekking waar het gaat om projecten. De natuurontwikkeling houdt direct verband met het beheer van een Natura 2000-gebied Veluwe, nu het plan de biodiversiteit en natuurkwaliteit verbeterd en areaal natuur daadwerkelijk wordt toegevoegd. Het plan geeft invulling aan de uitbreidingsopgaven voor enkele kwalificerende habitattypen binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied en aan de herstelopgaven zoals opgenomen in de Natura 2000 Gebiedsanalyse Veluwe en het beheerplan. Daarmee houdt deze ontwikkeling direct verband met en is nodig voor het beheer van een Natura 2000 gebied, te weten de Veluwe. Voornoemde ontwikkeling is tevens in overeenstemming met de doelstelling van het Wetsvoorstel (en besluit) Stikstofreductie en Natuurverbetering, zoals dat op 9 maart jl. door de Eerste Kamer is aangenomen. Dit voorstel voorziet onder meer in het opnemen van artikel 2.9a Wnb, waarbij de bouwactiviteiten worden vrijgesteld van vergunningplicht. Voor het voorliggende project is het ingaan van deze bepaling niet noodzakelijk, omdat er een nauwe samenhang is tussen de bouwonderdelen als financiële drager voor de natuurontwikkeling op hetzelfde landgoed.

Toevoeging bebouwing – wonen in buitengebied

In het vooroverleg is door uw gemeente gesproken over wonen in het buitengebied. De locatie ligt in het bestemmingsplan buitengebied, omgeven door natuur, maar ook door infrastructuur. In zoverre is er dan ook sprake van ligging in het buitengebied. Van belang voor de beoordeling van een ruimtelijk initiatief is echter ook de vraagstelling of de planlocatie tot de bebouwde kom kan worden gerekend. Deze bebouwde kom hoeft in ruimtelijk opzicht niet samen te vallen met de bebouwde kom op grond van de wegenverkeerswet (het plaatsnaambordje), al kan dit wel in de beoordeling van de aard van de omgeving worden meegewogen.

Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, onder meer ECLI:NL:RVS:2012:BY4438 en ECLI:NL:RVS:2013:BY9178, blijkt dat naar de feitelijke situatie en de aard van de omgeving moet worden gekeken. Gelet op het feit dat in het plangebied zelf zeven woningen zijn toegestaan, aan de overzijde van de Keizersweg nog een woning is toegestaan, de locatie grenst aan een spoorlijn met aan de overzijde een woonwijk, nabij het plangebied sprake is van trottoirs en de bebouwde kom op grond van de wegenverkeerswet van toepassing is op de planlocatie, zou gesteld kunnen worden dat de locatie in de bebouwde kom ligt en niet als buitengebied moet worden beoordeeld.

Samengevat heeft de locatie in elk geval een begrenzend karakter van de bebouwde kom in ruimtelijk opzicht, hetgeen betekent dat een mooie entree aan deze zijde van het dorp Wezep wenselijk te noemen is.

Extra woningen in het buitengebied worden normaliter meestal gerealiseerd op grond van het functieveranderingsbeleid. Dit ziet op de sloop van voormalige agrarische opstallen ter verbetering van ruimtelijke kwaliteit. In casu is geen sprake van een voormalig agrarisch bedrijf, de bestaande functie is reeds wonen en natuur. Dit beleid is dan ook niet van toepassing. Het toevoegen van woningen is in zijn algemeenheid onderwerp van het politieke gesprek en zal dat ook altijd blijven. Gelet op het feit dat het toevoegen van een wooneenheid onderdeel uitmaakt van de financiële uitvoerbaarheid van het plan en de lasten voor natuurontwikkeling draagt, het per saldo gaat om slechts één woning binnen een bestaande enclave, het plangebied de afronding van de bebouwde kom vormt en daarmee een aansprekend entreegebouw niet ondenkbaar is en het geheel gedragen wordt door de realisatie van 4 ha landgoed, vormt een voldoende motivering om van een maatwerkgeval te spreken en deze beperkte oppervlakte extra bebouwing toe te staan.

Behoefte duurzame woningbouw

Aan de voorzijde van de enclave wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd door een nieuw woongebouw te realiseren. Om aan te sluiten bij de allure van het plan en ook stedenbouwkundig en architectonisch van toegevoegde waarde te kunnen zijn worden de woningen gepositioneerd in een onderscheidend segment, te weten levensloopbestendig wonen aan de rand van de natuur, met het gevoel van vrijheid, zonder grote onderhoudsverplichtingen in de tuin te hoeven ervaren. Om aan te sluiten op de eisen van dit tijdsgewricht, aan te sluiten op de direct omliggende natuur en de woningen niet alleen voor de toekomstige bewoners levensloopbestendig moeten zijn, maar ook voor de maatschappij 'levensbestendig' moeten zijn, worden de woningen zo gebouwd dat deze klimaat-neutraal kunnen worden gebruikt. De doelgroep die hiermee bereikt wordt laat de initiatiefnemer nog open, maar verwacht wordt dat deze woonvraag het beste aansluit op 55+'ers die vanuit hun hart bewust kiezen voor deze type woningen en locatie.

De behoefte aan woningbouw is door de gemeente Oldebroek belegd in de Woonvisie Oldebroek 2016 – 2020. Hoewel deze beleidsperiode ten einde is gelopen, is er nog geen volledige nieuwe visie vastgesteld, al wordt daar wel aan gewerkt. De doelstellingen zullen, gelet op de aantrekkende woningmarkt, eerder verschuiven naar meer dan minder woningen. De volgende doelstellingen zijn opgenomen in de woonvisie 2016-2020 en zijn van toepassing te verklaren op voorliggend plan:

- Onderscheid woonmilieus: starterswoningen, centrumwonen, landelijk wonen, woon-werkwoningen;
- Woningen in luxere segment en buitengebied;
- Uitleglocaties en herstructurering bestaande wijken;
- Hoge omgevingskwaliteit en compleet voorzieningenaanbod met de regio;
- Ruimte voor initiatief en creativiteit van bewoners;
- Ruimte voor vakmanschap, innovatie en duurzaamheid;
- Oldebroek streeft duurzame ontwikkeling na.

Om deze doelstellingen te bereiken formuleert de woonvisie vier pijlers. Van deze pijlers heeft het plan voornamelijk betrekking op pijler 1 en 3, te weten 'Beschikbaarheid en betaalbaarheid' en 'duurzaamheid'. Het voorliggende plan heeft daarmee een extra woning niet enkel nodig ten behoeve van de financiële uitvoerbaarheid en ruimtelijke kwaliteit, maar sluit daarmee ook aan op de behoefte en doelstellingen uit de woonvisie. Doordat de woningen voor klimaatneutraal gebruik zullen worden gebouwd, sluiten deze aan op de beleidsdoelen en ambities zoals verwoord in de Omgevingsvisie van 2018.

Toevoeging bebouwing – Keizersweg 79 Wezep

Aan de voorzijde van de enclave wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd door een nieuw woongebouw te realiseren. Binnen de enclave, op het adres Keizersweg 79 Wezep, wordt toevoeging van ca. 80 m^2 woonoppervlakte voorgesteld, evenals de positieve bestemming van de bestaande bijgebouwen. Ten aanzien van de extra woonoppervlakte wordt kort stilgestaan bij de huidige woning. Hoewel de woning en omliggende gronden hoogwaardig zijn afgewerkt en ingericht, is de woning zelf in beginsel een relatief eenvoudig gebouwd boerenwoonhuis, met aan de westzijde een schuur en tussen de schuur en woning een oprit. De schuur vormt in architectonisch opzicht geen eenheid met de woning en evenmin is deze gebouwd in dezelfde stijl als de overig aanwezige bijgebouwen.

Wanneer de toegangsweg van de enclave wordt betreden, valt de woning Keizersweg 79 in enige mate weg achter beplanting, parkeerruimte, et cetera. Daarmee ontstaat ter plaatse van de inrit/toegang tot de woning een wat rommelige structuur en een kakofonie aan stijlen. Door de beoogde vergroting van de woning wordt het erfensemble krachtiger neergezet en ontstaat een duidelijker onderscheid tussen één grote woning aan de westzijde van het perceel en enkele geclusterde bijgebouwen in hoek,

aan de oostzijde van het perceel. In de vergrote woning ontstaat vervolgens ruimte voor het faciliteren van kantoor aan huis.

Dit betekent tevens dat er een grotere woning en een bescheiden hoeveelheid extra bebouwing ontstaat dan normaliter op grond van het vigerende bestemmingsplan kan worden toegestaan. Dit wordt mogelijk geacht onder de motivering dat enerzijds de ruimtelijke kwaliteit gebaat is bij iets forsere volumes op deze locatie, zoals voorgaand behandeld, en anderzijds er ook een bovenmatige toevoeging van natuur plaatsvindt: er wordt niet enkel sec conform de verordening gecompenseerd, maar de oppervlaktewinst is de facto vele malen groter. Tot slot heeft daarbij te doen gelden dat cliënt in totaliteit 3,5 a 4 hectare in eigendom heeft, waarvan 2,5 ha bos en natuur is, 1 ha weidegrond en het overige tuin en erf is. Een dergelijke eigendomspositie vraagt eveneens om meer machinaal georiënteerd beheer en onderhoud. Dito extra opslagruimte voor machines en werktuigen is dan ook welhaast noodzakelijk voor de uitvoering van dit plan – waarmee de gevraagde extra bijgebouwen zonder problemen ruimtelijk gemotiveerd kunnen worden in afwijking van het huidige regime.

Omgevingsfactoren

Woon- en leefklimaat

Uit een analyse van dit plan volgt dat voldaan kan worden aan geur-, fijnstof en geluidseisen. De woningen liggen in een rustige omgeving en zijn reeds als zodanig bestemd. Het te realiseren woongebouw aan de voorzijde van de enclave (huisnr. 73 / 73A) zal beoordeeld dienen te worden op geluidsbelasting van het wegverkeer en het spoorweglawaai. De spoorweg ligt in een baanvak waar op grond van de Regeling Basisnet gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd. In het kader van een te doorlopen bestemmingsplanwijziging zullen beide aspecten (geluid, trillingen en externe veiligheid) nader worden uitgewerkt in een beoordeling woon- en leefklimaat. Gelet op het felt dat de woningen zich ten minste op 100m van het baanvak bevinden en deze ruimte wordt ingenomen door bos en natuur bestaat geen aanleiding om op voorhand te verwachten dat er geen sprake kan zijn van een voldoende woon- en leefklimaat.

Geluid

Ten aanzien van geluid geldt dat, behoudens het voorste hoofdgebouw, geen wijzigingen plaatsvinden. Zoals onder het vorige kopje besproken, zal extra onderzoek verricht moeten worden op grond van de Wet geluidhinder naar dit te realiseren woongebouw. De uitbreiding van de bestaande woning op Keizersweg 79 te Wezep ligt op ruim 100m van de weg en ligt gelijk met de bestaande gevels. Gelet hierop, is voor de rest van het plan geen akoestisch onderzoek nodig.

Bodem

In het kader een bestemmingsplanprocedure zal normaliter een verkennend bodemonderzoek verricht dienen te worden naar de locaties waar de bestemming wijzigt. In casu is dit enkel het geval ter plaatse van de agrarische gronden welke worden gewijzigd in 'natuur' of 'wonen'. Op de locaties waar de bestemming wijzigt van 'natuur' in 'wonen' en de bebouwing reeds gerealiseerd is, lijkt bodemonderzoek niets toe te voegen gelet op het voorgaande gebruik. Ter plaatse van de nieuwe woningen dient op grond van het Bouwbesluit 2012 een milieukundig bodemonderzoek volgens de NEN 5740-normering plaats te vinden.

Natuur

Is apart behandeld in voorgaande paragraaf en nader uitgewerkt in bijgevoegde effectenbeoordeling.

Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan is de waarde 'Archeologie – 2' opgenomen. Uit artikel 56.2 en 56.5 van dit bestemmingsplan volgt dat indien de grond dieper dan 50 cm wordt geroerd of wanneer er een

uitbreiding groter dan 100 m² plaats vindt, archeologisch onderzoek dient te worden verricht. In de nadere planuitwerking dient beoordeeld te worden of aan deze criteria voldaan wordt. Indien dat niet het geval is, dient in beginsel een verkennend bureau-onderzoek plaats te vinden.

Conclusie Omgevingsfactoren

Op basis van voorliggende kan gesteld worden dat er geen belemmeringen ten aanzien van Omgevingsfactoren in de ruimtelijke procedure te verwachten zijn. Op onderdelen zal in de navolgende planologische procedure nader onderzoek verricht dienen te worden naar de aspecten 'geluid', 'trillingen', 'externe veiligheid', 'bodem' en 'archeologie'.

Juridisch kader

Publiekrechtelijk

Voorliggend plan betreft de realisatie van een landgoed, waarbij fors geïnvesteerd wordt in natuur. Het juridisch kader rondom de Wet natuurbescherming is daarmee primair van belang voor deze ontwikkeling. De bestemmingswijzigingen zelf zijn beperkter van aard, maar dienen wel in procedure gebracht te worden op grond van art. 3.1 Wro middels een bestemmingsplanwijzigingsprocedure. Op grond van artikel 6.24 Wro zal een anterieure overeenkomst gesloten moeten worden tussen de gemeente en initiatiefnemer.

De Omgevingswet veranderd voornoemde procedure van een bestemmingsplan in een omgevingsplan. De inwerkingtreding van deze wet staat gepland voor 1 juli 2022. Op deze wet is op grond van artikel 4.3 en 4.6 Invoeringswet Omgevingswet overgangsrecht van toepassing, waarbij ten minste een ontwerpplan ter inzage moet hebben gelegen op 1 juli 2022. De Omgevingswet is vele malen uitgesteld en gezien de huidige problematiek is het niet ondenkbaar dat deze nogmaals wordt uitgesteld. Gelet op het feit dat veel vooraf besproken en voorbereid is, kan cliënt snel een procedure opstarten. Op deze wijze kan het plan nog onder het vigerende recht worden afgehandeld.

Privaatrechtelijk

In het kader van dit principeverzoek wordt een plan voorgesteld, wat ten dele ligt op gronden die in eigendom zijn van een derde, te weten een particulier. Deze eigenaar heeft toestemming gegeven voor het doorlopen van een bestemmingsplanherziening met wijzigingsbevoegdheid op de betreffende gronden van die eigenaar. In het kader van een nader op te stellen anterieure overeenkomst tussen de gemeente en cliënt kunnen nadere voorwaarden gesteld worden aan de mate van kenbaarheid van de alsdan aanwezig te achten contractuele relatie tussen deze particullere eigenaar en cliënt.

Verzoek

Het voorliggende plan voorziet in een grote natuurwinst in en nabij het Natura 2000 gebied Veluwe, zowel in oppervlakte als in kwaliteit. Een en ander is nader uitgewerkt in bijgevoegd landschappelijk inrichtingsplan. Het realiseren van dergelijke winst gaat vrijwel nooit zonder ingrijpende maatregelen te nemen, welke tevens gefinancierd moeten kunnen worden. Naast 'groene' functies worden ook een beperkt aantal 'rode meters' toegevoegd.

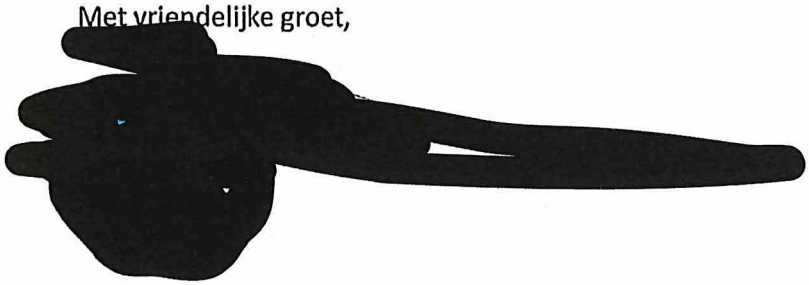
Namens cliënt verzoek ik u een principebesluit te nemen met de volgende uitgangspunten:

- Realisatie van ca. 4 ha landgoed;
- Verbetering 3 ha natuur;
- Realisatie ca. 2.500m² nieuwe natuur;
- Positief bestemmen bestaande bouwwerken Keizersweg 73A en 79;
- Realisatie uitbreiding woning Keizersweg 79;
- Toekomstige realisatie woongebouw Keizersweg 73 e.o. met totaal drie eenheden, inclusief een te maken keuze tussen twee varianten.

Hierbij bestaat de voorkeur van cliënt om onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening in de periode september 2021 – februari 2022 de bestemmingsplanprocedure te doorlopen, waarna de inmiddels opgeschorte handhavingszaak beëindigd kan worden.

Het is een veelomvattend en complex, maar tevens doordacht plan met veel kwalitatieve bijdragen wat passend is binnen de behandelde beleidskaders. Vanzelfsprekend is cliënt bereid om in nader overleg te treden over details van het plan of deze toe te lichten. Erop vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, teken ik.

Met vriendelijke groet,



Bijlagen:

1. Landschappelijk erfinrichtingsplan
2. Kaartmateriaal areaalwijzigingen
3. Uitbreiding bestaande woning huisnr. 79
4. Effectenbeoordeling met Aerius-berekeningen en begeleidend schrijven