



Vastgesteld bestemmingsplan 'landgoed Laag Erf'



Burgemeester en wethouders maken overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat de gemeenteraad op 29 mei 2012 heeft vastgesteld

het bestemmingsplan 'landgoed Laag Erf'

Inzien

Dit bestemmingsplan en het besluit tot vaststelling liggen met ingang van 7 juni 2012 gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage ligt op het stadhuis, loket BWL, Koningstraat 38. Het bestemmingsplan is met ingang van 7 juni ook via internet in te zien op www.arnhem.nl/bestemmingsplan (technische storingen voorbehouden).

Daarnaast is het plan ook te raadplegen op het webadres: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0202.750-0301>. De digitale bestanden die gezamenlijk het juridisch geldend bestemmingsplan vormen zijn te vinden op het webadres: <http://www.arnhem.nl/ruimtelijkeplannen/indexer.xml?planidn=NL.IMRO.0202.750-0301>.

Plangebied

Het plangebied is gelegen langs Het Lage Erf in Schaarsbergen. Aan de oostzijde ligt de Kemperbergerweg en de westzijde het landgoed Groot Warnsborn van het Gelders Landschap.

Doel

Het bestemmingsplan Landgoed Laag Erf voorziet in een planologische regeling om op het terrein Bakenbergseweg 310 te Schaarsbergen de realisatie van een landgoed mogelijk te maken. Aanleiding daarvoor is de voorgenomen beëindiging van de manege en de houtzagerij en houthandel in de bijgebouwen van de bestaande boerderij Bakenbergseweg 310. De bestaande boerderij blijft woonhuis en maakt onderdeel uit van het landgoed. Aan dit geheel wordt een nieuw woongebouw met drie (geschakelde) wooneenheden in 1 ensemble toegevoegd.

De landgoedontwikkeling levert een meerwaarde op voor natuur door de omzet van agrarische gronden in bos en natuur. Tevens betekent het landgoed een versterking van de recreatieve structuur en het landschap door de inpassing in de landschapsstructuur en de aansluiting op naastliggend landgoed Warnsborn.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan

Ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zijn bij de vaststelling de volgende wijzigingen aangebracht:

Ten aanzien van de plankaart:

- het nieuwe woongebouw (het landgoed) in het zuiden te bestemmen als 'Natuur' met een functieaanduiding 'wonen', om het nieuwe woongebouw van het landgoed specifiek te bestemmen en te onderscheiden van een 'gewone' woning;
- Binnen het bouwvlak voor het nieuwe woongebouw een maximale goothoogte van 6 meter op te nemen, een bouwaanduiding 'aaneengebouwd' en een maatvoering van '3 maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden';
- De bestemming 'Bos' overeenkomstig het aangepaste Inrichtingsplan van maart 2012, aan te passen; door de bestemming 'Bos' in de noordelijke kamer niet verder uit te breiden naar het noorden en de bosbestemming zoals in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen iets uit te breiden in oostelijke richting. In de middelste kamer de bosbestemming te laten vervallen. In de zuidelijke kamer de bosbestemming iets anders te situeren;
- de grens van de bestemming 'Waarde-Archeologie' (WR-A) aan te passen conform de kaart met daarop de Archeologische verwachtingenkans van oktober 2011;



Ten aanzien van de regels:

- Artikel 4 (Natuur) wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden:

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende landschappelijke, ecologische en natuurwaarden;
- het herstel of behoud van de op de gronden voorkomende vochtige terreintypen, zoals grasland, bestaande uit grasweiden;
- vormen van extensieve recreatie, welke niet strijdig zijn met het behoud of herstel van de onder a. en b. genoemde waarden;

en tevens voor:

- wegen ten behoeve van bestemmingsverkeer, ter plaatse van de functieaanduiding 'weg';
- een kampeerterrein, ter plaatse van de functieaanduiding 'kampeerterrein';
- een parkeerterrein, ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein';
- wonen ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen'.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 1 van dit artikel genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van het wonen zoals bedoeld onder g. van lid 4.1 van dit artikel, met inachtneming van de aangegeven maximum bouwhoogte, maximumgoothoogte en het bebouwingspercentage met dien verstande dat één woongebouw bestaande uit maximaal 3 geschakelde woningen en de daarbij behorende bijgebouwen in één ensemble mag worden gebouwd, met een maximale inhoud van 1000 m³ per woning.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 van dit artikel:

- voor het oprichten van erf- of terreinafscheidingen tot een maximumbouwhoogte van 1,40 meter, mits deze niet strijdig zijn met de in artikel 4.1 onder a genoemde waarden en deze bestaande doorzichten niet belemmeren;
- voor wat betreft de maximumbouwhoogte ten behoeve van een bouwhoogte van 11,00 meter voor één van de in lid 4.2 genoemde woningen, waarbij een plat dak niet is toegestaan.

4.4 Specifieke gebruiksregels

- Onder gebruik van de gronden in strijd met de bestemming, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden:
 - als standplaats voor onderkomens en stacaravans of voor enige andere vorm van kamperen, buiten het gebied ter plaatse van de functieaanduiding 'kampeerterrein', zoals bedoeld in artikel 4.1 onder d;
 - voor het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
 - voor het opstellen, opslaan, lozen c.q. storten, al dan niet ten verkoop, van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, producten, voer- of vaartuigen of machines.
 - ten behoeve van parkeerdoeleinden buiten het gebied ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein', zoals bedoeld in artikel 4.1 onder e;
 - voor het racen en crossen met motorvoertuigen en bromfietsen.
- De in dit lid onder a. genoemde gebruiksvormen zijn niet verboden, indien en voorzover deze onlosmakelijk verbonden zijn met werken en werkzaamheden, waarvoor een aanlegvergunning is verleend.
- Op de gronden met de functieaanduiding 'kampeerterrein' mogen maximaal 10 kampeermiddelen worden geplaatst (daaronder niet begrepen sta-caravans);
- Binnen twee jaren na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het woongebouw zoals bedoeld in lid 4.2 van dit artikel dienen de gronden te zijn ingericht en ingericht te blijven overeenkomstig het inrichtings- en beheerplan 'landgoed Laag Erf te Schaarsbergen', zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;
- het aanbrengen van beplantingen;



- c. Het aanleggen of aanbrengen van leidingen, constructies, installaties of apparatuur;
- d. Het afgraven van de bodem;
- e. het ophogen, egaliseren of ontginnen van de bodem;
- f. Het verbreden of verharderen van parkeerplaatsen e.d.;
- g. Het aanbrengen van recreatievoorzieningen;
- h. Het graven, dichten, verdiepen of verbreden van sloten, greppels, beken etc.;
- i. Het aanleggen van reservoirs;
- j. Het aanleggen van ruitervoorzieningen, hindernissen etc.;
- k. Het aanbrengen van rasters.

4.5.1 *Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht*

Het in lid 4.5 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- b. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen.

4.5.2 *Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden*

- a. Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.5 zijn slechts toelaatbaar, indien:
 - deze verband houden met de doeleinden, die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend;
 - hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke- en natuurwaarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- Onderdeel b van artikel 5.2. wordt geschrapt onder vernummering van onderdeel c naar b;
- Onderdeel a en b van artikel 5.3 worden geschrapt, onder vernummering van onderdeel c naar a.

Procedure

De belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht, kan gedurende de aangegeven termijn van zes weken na bekendmaking beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Voorts kan, indien beroep is ingesteld, een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Ten aanzien van die onderdelen van het bestemmingsplan die bij vaststelling zijn gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, komt de bevoegdheid beroep in te stellen ook toe aan de belanghebbende die bezwaar heeft tegen deze wijzigingen.

Arnhem, 6 juni 2012