

Collegevoorstel

Kenmerk	: 09 int 00935	Afdeling	: RMO
Datum	: 23 november 2009	Behandeld door	: T. ten Brinke
College verg.	: 8 december 2009	Mede adviseur	: P. Kleingeld
Portefeuillehouder	: J. Haverdil	Hfd. Afdeling	: A. Ros
Onderwerp	: voorstel tot vaststelling van het ontwerp-wijzigingsplan Landgoederen Meursstede		

1. Voorgestelde beslissing

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2. Over de ingekomen zienswijzen te beslissen conform de voorstellen daarover in de Bijlage I zienswijzen.
3. Het wijzigingsplan Landgoederen Meursstede dienovereenkomstig ongewijzigd vast te stellen.

Raad	:		Openbaar: Ja
OR	:		
GO	:		

Consequenties voor :					
		Medewerker:			Medewerker:
Financiën	:	Nee	I&A	:	Nee
P&O	:	Nee	Communicatie	:	Nee

	Secretaris	Burgemeester	Wethouder Van Balveren	Wethouder Rijnsaardt	Wethouder Haverdil	Wethouder Freriks	Wethouder Den Butter
Akkoord							
Bespreken							
<input type="radio"/> Paraafstuk		<input checked="" type="radio"/> Akkoord			<input type="radio"/> Zie genomen beslissing		

Besluit B&W-vergadering d.d. 08 december 2009

GOEDGEKEURD op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland zaaknr. 2010-000257, verzonden op 10 maart 2010

Gedeputeerde Staten van Gelderland,

plv. Commissaris
van de Koningin

secretaris



Collegevoorstel

Onderwerp : voorstel tot vaststelling van het wijzigingsplan Landgoederen Meursstede.

Voorgestelde beslissing:

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2. Over de ingekomen zienswijzen te beslissen conform de voorstellen daarover in de Bijlage I zienswijzen
3. Het wijzigingsplan Landgoederen Meursstede dienovereenkomstig ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het ontwerp-wijzigingsplan Landgoederen Meursstede is met ingang van 25 juni 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd onder vermelding van de mogelijkheid voor belanghebbenden tot het kenbaar maken van zienswijzen op dat ontwerp bij uw college. Dit betrof een hernieuwde tervisielegging. Na de op 5 maart 2008 gehouden inloopavond in het Buurtschapshuis is het ontwerp-plan in eerste instantie met ingang van 10 maart 2008 ter inzage gelegd. In die procedure zijn toen 6 zienswijzen ontvangen, waarna u op 8 juli 2008 besloot tot gewijzigde vaststelling van het plan.

Vervolgens werd bij brief van 17 juli 2008 nog een reactie ontvangen van Gedeputeerde Staten, met een aantal opmerkingen over de plantoelichting, de bestemming van de gronden en de bebouwingmogelijkheden in relatie tot de beeldkwaliteit. Dit in weerwil overigens van het voorafgegangene uitvoerige vooroverleg met de provinciale diensten. Na herhaald overleg hierover met de provincie en aansluitend met de betrokken ontwikkelaar is vervolgens gekozen voor de nodige aanpassingen van de plantoelichting, wijziging van de agrarische bestemming in de bestemming natuur en beperking van de max. inhoudsmaat van de landhuizen tot 1500 m³.

Het ontwerp-plan is gericht op realisering van twee landgoederen op de voormalige gronden van boerderij Meursstede, Harterinkdijk 17 te Sinderen

Terinzagelegging/zienswijzen:

Zoals al aangegeven is het aldus aangepaste ontwerp-plan met ingang van 25 juni 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Binnen deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend. Betrokkenen zijn daarover op 7 oktober 2009 gehoord. De zienswijzen zijn in samenvatting weergegeven in Bijlage I zienswijzen, met daarbij een reactie en voorstel terzake.

Samenvatting:

Op het ontwerp-wijzigingsplan Landgoederen Meursstede, gericht op de realisering van 2 landgoederen op de voormalige gronden van boerderij Meursstede, Harterinkdijk 17 Sinderen, zijn 3 zienswijzen ontvangen. Deze geven geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Meetbaar effect

De realisering van 2 landgoederen, i.c. 2 landhuizen met elk ruim 5 ha nieuwe natuur, op de voormalige gronden van boerderij Meursstede, aan de Harterinkdijk 17 te Sinderen..

Argumenten

1. *Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingekomen en hebben betrekking op het plan;*
2. *De voorstellen over de ingekomen zienswijzen zijn beargumenteerd in de betreffende Bijlage I zienswijzen, waarnaar bij deze nader wordt verwezen;*

Planning:

Het wijzigingsplan dient in ieder geval binnen vier weken na vaststelling ter goedkeuring aan gedeputeerde staten te worden verzonden.

Tegen het besluit van gedeputeerde staten staat vervolgens gedurende zes weken voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Communicatie:

De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd over de besluitvorming en het verdere procedureverloop.

BIJLAGE 1

ZIENSWIJZEN ONTWERP-WIJZIGINGSPLAN LANDGOEDEREN MEURSSTEDE:

- I. Zienswijze van mw. W. Lammers, Wissinklaan 16a, 7065 BA Sinderen, ingekomen 28 juli 2009:
 1. Al mijn vorige bezwaren tegen het landgoed Meursstede tellen nog steeds. Ze worden alleen maar meer. (Die bezwaren, uit de zienswijzen ingekomen op 4 april 2008 en 17 april 2008, zijn hierna ambtshalve ingevoegd):
 - 1a. De tekening ziet er leuk uit, maar wie garandeert de uitvoering, het beheer en het onderhoud.
 - 1b. De sloot op het eigendom van de Fam. Lammers moet blijven zoals die is.
 - 1c. De uitstraling van de landhuizen dient te passen in de omgeving.
 - 1d. De bouw van 2 prachtige nieuwe gebouwen in de omgeving zal waardedaling van onze woning meebrengen.
 - 1e. De stelling dat er maar weinig verkeer gebruik maakt van de Harterinkdijk wordt niet gedeeld.
 - 1f. De onttrekking van 10 ha landbouwgrond voor een paar landhuizen met natuurontwikkeling is niet meer van deze tijd en belemmert een goede ruilverkaveling.
 - 1g. In de publicatie is ten onrechte huisnummer 16 in plaats van nummer 17 vermeld.
 - 1h. De uitkomst van de quickscan flora en fauna wordt betwijfeld.
 - 2 Nu de inhoud van een landhuis maar max. 1500 m³ mag bedragen, ongeveer net zo groot als ons woonhuis nu, daalt de waarde van ons huis, omdat men liever een nieuw mooi landhuis koopt, dan ons gemeentelijk monument.
 - 3 Haal daarom de status van gemeentelijk monument van ons woonhuis af.
 - 4 Nieuwe natuur is een bedreiging voor onze bedrijfsvoering.
 - 5 Wijziging naar natuur kan zonder de bouw van landhuizen.
 - 6 We hebben in 2004 bezwaar gemaakt tegen de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Wisch.
 - 7 Er is geen behoefte aan aanplant van een solitaire exoot en die past ook niet in de omgeving.
 - 8 De aanleg van een openbaar wandel- en fietspad verstoort de rust veelvoudig.
 - 9 Een quickscan van mijzelf, 2009, geeft nu wel aan dat er in en om de bouwwal van Meursstede vleermuizen aanwezig zijn.
 - 10 Waarom niet alvast begonnen met de verkoop en herstel van de bouwwal, dan toont de omgeving van de a.s. landgoederen, als ze er komen, een stuk aantrekkelijker.

REACTIE:

- 1a. *De wijze van uitvoering is vastgelegd in het bestemmingsplan en het inrichtingsplan, het beheer en onderhoud is geregeld in een overeenkomst met kettingbeding.*
- 1b. *De sloot op de gronden van de Fam. Lammers valt buiten het plangebied dat op de eigendomsgrens is afgestemd en wordt niet aangetast door de realisering van het landgoed.*
- 1c. *De uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing dient te voldoen aan de eisen van het in het wijzigingsplan opgenomen Beeldkwaliteitsplan.*
- 1d. *Ingeval van eventuele waardedaling kan een beroep worden gedaan op de planschaderegeling ex. artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening.*
- 1e. *De gemiddelde intensiteit op werkdagen is in de eerste week van augustus 2007 gemeten op 395 voertuigen per etmaal. Ook een veelvoud van dat aantal geldt nog als "weinig verkeer".*
- 1f. *Landgoedontwikkeling is inherent aan onttrekking van gronden aan de landbouw. Het Streekplan voorziet daarin en de gemeenteraad heeft in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Wisch 2004 dit gebied aangewezen als zoekgebied voor landgoedontwikkeling, binnen dit bestek is geen concreet ruilverkavelingsplan aan de orde.*
- 1g. *Inderdaad is in de oorspronkelijke publicatie in 2008 huisnummer 16 in plaats van 17 weergegeven. Aangezien daarbij is aangegeven dat het de (alom bekende) boerderij Meursstede betreft heeft deze typefout getuige de tijdig ingekomen zienswijzen belanghebbenden indertijd niet op het verkeerde been gezet. In de publicatie van de actuele procedure is het correcte huisnummer 17 aangegeven.*
- 1h. *Het gegeven dat in de benaming van de quick scan 't Harterink is aangehouden komt voort uit de oorspronkelijk beoogde benaming van de nieuwe landgoederen, van een verwisseling van locaties is geen sprake.*

2. Zoals sub 1c al aangegeven kan ingeval van eventuele waardedaling een beroep worden gedaan op de planschaderegeling ex. artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening.
 3. Het gemeentelijk monument Wissinklaan 16 maakt geen deel uit van het onderhavige wijzigingsplan en plaatsing op of verwijdering van de monumentenlijst is geen onderwerp van ruimtelijke ordening, maar valt onder de Monumentenwet.
 4. De aanleg van nieuwe natuur brengt in milieutechnische zin geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering en ook anderszins brengt die aanleg geen consequenties met zich mee die redelijkerwijs als een zodanige bedreiging voor de bedrijfsvoering kunnen worden aangemerkt dat op grond daarvan geen medewerking aan die aanleg zou kunnen worden verleend.
 5. Artikel 30, lid 1 van het bestemmingsplan Buitengebied Wisch 2004 geeft burgemeester en wethouders kort gezegd de bevoegdheid agrarische gronden, natuurbestemmingen te geven. Artikel 30, lid 3 van genoemd plan geeft de bevoegdheid binnen het op de ontwikkelingskaart aangegeven "zoekgebied nieuwe landgoederen" alsmede gronden die daarbij aansluiten de bestemming te wijzigen ten behoeve van de vestiging van een nieuw landgoed. De eigenaar van de betreffende gronden heeft om medewerking daaraan verzocht.
 6. Reclamant heeft bij brief van 17 september 2004 als zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Wisch 2004 opgemerkt dat het "een doorn in het oog is dat de gemeenteraad het goedkeurt dat er landgoederen ontwikkeld worden in onze gemeente". De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 16 december 2004 in deze besloten de betreffende wijzigingsbevoegdheid te handhaven. Reclamant is bij brief van 23 december 2004 geïnformeerd over de beslissing van de gemeenteraad over de vaststelling van voornoemd bestemmingsplan en heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om tegen deze beslissing bedenkingen in te brengen bij Gedeputeerde Staten. De wijzigingsmogelijkheid in kwestie is nadien onherroepelijk goedgekeurd.
 7. In het landschapsplan is een solitaire exoot voorzien. De zienswijze van reclamant daarop biedt redelijkerwijs onvoldoende grondslag om aan een en ander medewerking te onthouden.
 8. De vigerende agrarische bestemming is mede bestemd voor voorzieningen ten behoeve van extensieve dagrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen. De toegankelijkheid van de nieuwe natuur die als voorwaarde is verbonden aan landgoedontwikkeling en aldus ook de aanleg van fiets- en voetpaden betreft, brengt in dat opzicht niet iets dat al niet kon. Dit recreatieve medegebruik is in relatie tot de agrarische bedrijfsuitoefening niet van zodanig verstorende aard dat op basis daarvan redelijkerwijs van het plan zou moeten worden afgezien.
 9. De beweerde aanwezigheid van vleermuizen in de boerderij Meursstede wordt niet in betekenende mate beïnvloedt door de beoogde landgoedontwikkeling.
 10. De verkoop van de boerderij is gekoppeld aan de landgoedontwikkeling.
- Wij adviseren u naar aanleiding van de zienswijze van mevrouw W. Lammers geen wijziging te brengen in het plan.

II. Zienswijze van mw. A. Oosterbaan – Gussinklo en dhr. A. Oosterbaan, Harterinkdijk 16 a 7065 AP Sinderen, ingekomen 6 augustus 2009:

1. De 2 nieuwe huizen, vooral van het gekozen volume en op de gekozen plekken, hebben een onaanvaardbare grote invloed op het landschappelijke beeld.
2. De 2 nieuwe huizen hebben een negatieve invloed op de aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden.

REACTIE:

1. De betreffende gronden zijn gelegen binnen het zoekgebied voor landgoedontwikkeling, dat weloverwogen op de ontwikkelingskaart van het bestemmingsplan Buitengebied Wisch 2004 is aangewezen. Dat plan bepaalt de inhoud van de te realiseren bebouwing op ten minste

1000 m³ en ten hoogste 2500 m³. In het onderhavige wijzigingsplan is een maximum inhoudsmaat opgenomen van 1500 m³. Deze maatvoering is afgestemd op die van de bestaande boerderij Meursstede. De aan de geprojecteerde landgoedbebouwing belerende boerderijen Harterinkdijk 15 en Wissinklaan 16a zijn van ruimer volume. De locatiebepaling voor de nieuwbouw is nadrukkelijk afgestemd op de gewenste doorzichten en zichtlijnen. De maat en schaal van de beplantingen, de compositie van open ruimte met de kampen, de doorzichten en de situering van de landhuizen vormen een ruimtelijk ensemble. Er is redelijkerwijs geen sprake van een zodanige invloed op het landschappelijke beeld dat op basis daarvan van deze ontwikkeling zou moeten worden afgezien.

2. De nieuwbouw biedt op basis van de wijzigingsbevoegdheid voor landgoedontwikkeling de grondslag voor toevoeging van ruim 10 ha nieuwe natuur en omzetting van de huidige agrarische bestemming in de bestemming natuur. De toevoeging van ruim 10 ha nieuwe natuur kan in alle redelijkheid niet als van negatieve invloed op de aanwezige natuurwaarden worden aangemerkt. De nieuwbouw, die deze natuurontwikkeling mogelijk maakt, is redelijkerwijs evenmin van zodanige invloed daarop te achten, dat op basis daarvan van die ontwikkeling zou moeten worden afgezien
- Wij adviseren u naar aanleiding van die zienswijze van mw. A. Oosterbaan- Gussinklo en de heer A. Oosterbaan geen wijziging te brengen in het plan.

III. Zienswijze van de heer B.J. Westerveld, Wissinklaan 3 7065 BP Sinderen, ingekomen augustus 2009:

Twee landgoederen aan de Harterinkdijk zullen onherstelbare schade toebrengen aan het karakteristieke landschap. Natuurwaarden zullen verslechteren i.pl.v. verbeteren.

1. De oorspronkelijke schoonheid van het gebied tussen Idinkbos en Wissinkbos mag niet worden aangetast door de bouw van 2 grote huizen.
2. De karakteristieke kenmerken van de omgeving zullen verdwijnen.
3. Onttrekking van grond aan de agrarische bestemming betekent achteruitgang in landschapsbeleving.
4. De bebouwing zal de aandacht trekken en dient daarom niet te worden bebouwd.
5. De voorgenomen gebouwen voldoen niet aan de eisen van de welstandsnota.
6. De natuur wordt geschaad door de aanleg van paden, de recreatiedruk en verlichting bij de huizen.
7. Als het de gemeente ernst is met natuurontwikkeling, dient te worden afgezien van landgoedontwikkeling.
8. Naar de letter van de wet is er ruimte voor 2 landhuizen, in de praktijk staan er straks 3 omdat Meursstede niet meegeteld hoeft te worden.

Reactie:

1. Het gebied is in het bestemmingsplan Buitengebied Wisch 2004 aangewezen als zoekgebied voor landgoedontwikkeling. Landgoedontwikkeling behelst toevoeging van nieuwe natuur in samenhang met de realisering van landgoedbebouwing. Dat impliceert in principe dat de oorspronkelijke situatie aan verandering onderhevig is. De zorgvuldige afstemming van het landschapsontwerp op de omgeving en de op de landschappelijke karakteristiek afgestemde beeldkwaliteitseisen bevatten de nodige waarborgen tegen aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.
2. Deze stelling kan worden verbonden aan elke ontwikkeling waar dan ook. Gegeven is dat het gebied in het bestemmingsplan Buitengebied Wisch 2004 is aangewezen als zoekgebied voor landgoedontwikkeling en in provinciaal Gebiedsplan Natuur en Landschap is aangewezen als zoekgebied voor nieuwe natuur. Het voorliggend plan speelt daar op in.
3. Deze stelling illustreert een duidelijk persoonlijke, individuele beleving. De omzetting van de agrarische bestemming in de bestemming natuur en het in samenhang daarmee uit te voeren landschapsplan op basis van het model Das zijn juist gericht op verbetering van de landschapsstructuur, waarbij de karakteristieke kenmerken van de omgeving tot hun recht komen.

4. *De uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing wordt bepaald door de bestemmingsvoorschriften en het beeldkwaliteitsplan. De stelling dat de bebouwing de aandacht zal trekken en daarom niet dient te worden gebouwd vindt geen steun in het juridisch gegeven dat het gebied is aangewezen als zoekgebied voor landgoedontwikkeling en kan ook in zijn algemeenheid niet worden onderschreven.*
 5. *De bebouwing zal worden getoetst aan het op de welstandsnota gebaseerde beeldkwaliteitsplan. De stelling dat daaraan niet wordt voldaan is niet onderbouwd en mist elke grondslag.*
 6. *Het plan voorziet in de aanleg van ruim 10 ha nieuwe natuur. Openstelling daarvan voor publiek is een van de randvoorwaarden voor landgoedontwikkeling. De aanleg van paden is daaraan inherent en overigens ook voorzien binnen de vigerende agrarische bestemming die ook recreatief medegebruik behelst. De voorgestane ontwikkeling, die o.a. ruim 10 ha nieuwe natuur doet ontstaan, kan redelijkerwijs niet als schadelijk voor de natuur worden gekwalificeerd.*
 7. *De mogelijkheden voor landgoedontwikkeling zijn juist geïntroduceerd vanuit het Rijks- en provinciaal beleid ter bevordering van ontwikkeling van nieuwe natuur en ruimtelijke kwaliteit en met het oog daarop ook overgenomen in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Wisch 2004.*
 8. *De bestaande boerderij Meursstede is met de bestemming Wonen opgenomen in meergenoemd geldend bestemmingsplan. Dit is een reeds bestaande situatie, die in tegenstelling tot de realisering van een nieuw landgoed, niet gehouden is/ niet gekoppeld is aan realisering van tenminste 5 ha nieuwe natuur.*
- *Wij adviseren u naar aanleiding van de zienswijze van de heer Westerveld geen wijziging aan te brengen in het plan.*