

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN  
LANDGOED AA VONDERS**

Behorende bij raadsbesluit dd. ....

| Inhoudsopgave  | pagina   |
|--|----------|
| 1. <b><u>Inleiding</u></b>   | <b>2</b> |
| 2. <b><u>Behandeling zienswijzen</u></b>                             | <b>3</b> |
| 2.1 Reclamant 1  | 3        |
| 2.2 Reclamant 2  | 6        |
| 3. <b><u>wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan</u></b> | <b>8</b> |

## **1. Inleiding**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Aa Vonders' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 23 juni 2016 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 24 juni 2016 het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon gedurende zes weken tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Denekamp worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot doel om de ontwikkeling van een landgoed mogelijk te maken in de omgeving Linderdijk/Vogelpoelweg te Rossum.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn drie brieven ontvangen, ingediend door of namens twee verschillende reclamanten. In hoofdstuk twee worden de ingekomen zienswijzen samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen.

In hoofdstuk drie worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan op een rij gezet.

## **2. Behandeling zienswijzen**

### **2.1 Reclamant 1**

Datum brief 1: 12 juli 2016

Datum ontvangst: 12 juli 2016

Documentnummer: I16.055628

Datum brief 2: 3 augustus 2016

Datum ontvangst: 3 augustus 2016

Documentnummer: I16.059776

### **Hoofdpijn van de zienswijze**

De eerste brief is ingediend door reclamant zelf. Hierin wordt gesteld dat een analyserapport met betrekking tot de landbouw in de omgeving ontbreekt. De tweede brief is door Achmea rechtsbijstand ingediend namens reclamant en gaat nader in op enkele punten van bezwaar. Gevraagd wordt het bestemmingsplan niet vast te stellen, of anders tegemoet te komen aan de zienswijzen en het plan aan te passen.

### **1 Analyserapport landbouw**

Gesteld wordt dat bij het ontwerpbestemmingsplan een analyserapport ontbreekt van de landbouw in de omgeving van het landgoed. Deze is nodig op basis van de beleidsnota "Nieuwe landgoederen".

### **2 Omzetting landbouwgronden staat bedrijfsontwikkeling in de weg**

Gesteld wordt dat het bedrijf van appellant, dat een groot grondgebonden landbouwbedrijf omvat, welhaast geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft in de directe omgeving. Omzetting van landbouwgronden in bos of natuurgronden staat de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van dit bedrijf in de weg. Daarbij is het bedrijf bereid en in staat om de betrokken landbouwgronden op korte termijn te verwerven.

### *Gemeentelijk standpunt 1 + 2*

Verondersteld wordt dat er een losstaand analyserapport opgesteld moet worden. Dit is niet het geval. Het gaat erom dat het plan niet ten koste gaat van de basisfuncties economisch duurzame grondgebonden landbouw en duurzame intensieve landbouw op sterlocaties en in het verwevingsgebied.

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ging hier echter onvoldoende op in. De paragrafen 3.3.3, 4.2 en 4.3 zijn hierom aangepast. In paragraaf 3.3.3 en 4.2 en 4.3 van de toelichting is onderbouwd dat reclamant niet onevenredig wordt beperkt in duurzame ontwikkeling van zijn bedrijf. Omdat het bedrijf van reclamant een in hoofdzaak niet-grondgebonden bedrijf is, de maximale omvang van het intensieve deel is bereikt, de gronden van het beoogde landgoed niet in eigendom zijn van het bedrijf en de inpasbaarheid ten aanzien van milieu is aangetoond, gaat de landgoedontwikkeling niet ten koste van de ontwikkelingsmogelijkheden van dit bedrijf.

~~Het bedrijfsperceel van appellant is in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 bestemd als 'Agrarisch – 2', met de aanduiding 'bouwperceel niet grondgebonden agrarisch bedrijf. Op verzoek van appellant is in 2011 middels een wijzigingsplan dit bouwperceel vergroot tot 1,5~~

~~hectare, waarbij de genoemde functieaanduiding is behouden. Dit is ook in overeenstemming met het gebruik van het perceel. Het bedrijfsperceel wordt dan ook niet beschouwd als grondgebonden landbouw. Eveneens is geen sprake van een sterlocatie. Het betreft dan ook geen bedrijf zoals bedoeld in de door appellant aangehaalde passage uit de beleidsnota Nieuwe Landgoederen.~~

~~De betreffende gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer. Het is daarom niet aannemelijk dat appellant de betreffende gronden zal kunnen verwerven.~~

### **3 Gebied kwalificeert zich niet als landgoed**

Het gebied kwalificeert zich niet als landgoed in de zin van de Natuurschoonwet, omdat de betrokken gronden geen aaneengesloten gebied vormen.

#### *Gemeentelijk standpunt 3*

Het criterium 'aaneengesloten' is niet zo hard als door appellant wordt gesteld. Doorsnijding van deze gronden door een weg, waterloop, dijk of spoor betekent niet automatisch dat geen sprake is van aaneengesloten gronden in de zin van de Natuurschoonwet. Daarbij is het gebied sinds 2007 als NSW-landgoed gerangschikt.

### **4 Strijd met provinciaal beleid**

Gesteld wordt dat het plan niet in overeenstemming is met het provinciaal beleid. Hiervoor worden de volgende punten aangedragen:

Het provinciaal beleid bepaalt dat een nieuw landgoed een oppervlakte heeft van minimaal 10 hectare landbouwgrond die nog niet onder de natuurschoonwet valt. Deze gronden vallen hier al sinds 2010 onder.

Voor de realisatie van 2 woningen is de realisatie van 8 hectare nieuw groen nodig. Onvoldoende is gebleken dat daarvan sprake is. Bovendien is circa 1 hectare bos gerooid ten behoeve van een te verplaatsen waterleiding.

#### *Gemeentelijk standpunt 4*

In het provinciaal beleid wordt het realiseren van nieuwe landgoederen onder de Kwaliteitsimpuls Groen Omgeving geschaard, waarin geen kwantitatieve eisen zijn geformuleerd. De kwantitatieve eisen, die zijn overgenomen in het gemeentelijk beleid, zijn gebaseerd op de **destijds geldende** Streekplanherziening 'Rood voor Rood en Nieuwe Landgoederen'. Hierin ~~wordt voor~~ **werd** 1 januari 2005 gehanteerd als peildatum. De betreffende gronden zijn ruimschoots na die datum onder de Natuurschoonwet gerangschikt.

Het plan voldoet wel aan de minimale oppervlakte van 8 hectare nieuw groen. **Dit blijkt uit figuur 3.5 in de toelichting waarin de private investering in nieuwe natuur op een kaart zijn weergegeven. Dit betreffen werkzaamheden die nog uitgevoerd moeten worden waardoor het rooien van bomen geen onderdeel kunnen uitmaken van de oppervlakten nieuw groen/natuur. Als reclamant van mening is dat de initiatiefnemer werkzaamheden uitvoert welke in strijd zijn met de huidige bestemming, kan een verzoek tot handhaving worden ingediend.** ~~De stelling dat circa 1 hectare bos is gerooid, wordt niet nader gemotiveerd. Vermoedelijk betreft dit opgeschoten boompjes binnen de agrarische bestemming, die zijn verpoot langs de beek. Bovendien is de uitvoering van het inrichtingsplan geborgd via de planregels.~~

## **5 Zoekzone ontsluiting**

Binnen het bestaande Natuurschoonwetgebied is een zoekzone aangegeven voor een ontsluitingsweg. Dit levert geen versterking op van het gebied, maar tast het aan.

### *Gemeentelijk standpunt 5*

De ontsluitingsweg wordt aangelegd met inachtneming van de waardevolle elementen in het landschap.

## **6 90% openstelling**

Niet gebleken is dat ten minste 90% van het landgoed openbaar toegankelijk zal worden.

### *Gemeentelijk standpunt 6*

~~Aan de verplichtingen ten aanzien van openstelling wordt wel voldaan.~~ In 2007 is de landgoedstatus verkregen, waarbij ook is getoetst aan de openstellingseis op grond van de Natuurschoonwet (NSW). Het openstellen voor publiek van (delen van) het landgoed is binnen de NSW geen verplichting maar wordt wel fiscaal beloond. Ten aanzien van de openstellingseis willen wij voorts opmerken dat deze voortkomt uit het inmiddels vervallen provinciale beleid. Daarmee vervalt ook de basis voor de eis van 90% openstelling in relatie tot de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het landgoed. Deze toelichting is ook aangepast in paragraaf 3.3.3 van de bestemmingsplantoelichting.

## **5 Wandelpad komt uit op terrein reclamant**

Er wordt een wandelpad langs de beek aangelegd. Deze loopt dood bij het terrein van reclamant. Gevreesd wordt dat men via zijn erf doorloopt, wat hij onwenselijk en schadelijk voor de bedrijfsvoering acht.

### *Gemeentelijk standpunt 5*

De padenstructuur van het landgoed sluit aan op de bestaande wandelpaden. Aan de noordzijde is dit op een wandelroute langs de Linderdijk. In het zuiden sluit het aan op de Beuningermedenweg die in westelijke richting naar de Vogelpoelweg loopt. In zuidelijke richting loopt het pad door over het schouwpad van de Voltherbeek richting de Obbenkotteweg/Holserheurneweg. Via een andere tak van de Voltherbeek in oostelijke richting loopt het schouwpad richting de Matenweg. Het wandelpad loopt dus niet dood bij het terrein van reclamant.

## **6 Evenementen toegestaan**

Binnen vrijwel het gehele terrein worden op grond van de planregels evenementen toegestaan. Niet gebleken is hoe dit zich verhoudt tot de natuurontwikkeling en/of omliggende agrarische activiteiten.

### *Gemeentelijk standpunt*

Met de planregels is aangesloten bij de algemeen voor het buitengebied geldende regels. Voor specifiek dit gebied worden dergelijke activiteiten niet beoogd. De planregels zullen hierop worden aangepast.

## **7 Verslechtering hydrologische situatie**

Gesteld wordt dat sprake is van een verslechtering van de hydrologische situatie en dat niet is onderzocht wat de hydrologische gevolgen zijn voor omliggende landerijen.

### *Gemeentelijk standpunt*

Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de effecten van de voorgenomen beekverlegging. Van een verslechtering van de hydrologische situatie is geen sprake.

## **8 Financiering**

Onvoldoende is gewaarborgd dat er sprake is van een evenwicht tussen publieke en private belangen, met name waar het de financiering betreft. Het provinciaal beleid vereist dat de maatschappelijke meerwaarde uit eigen middelen wordt gerealiseerd. In dit plan wordt een belangrijk deel van de herinrichtingskosten gedragen door het waterschap.

### *Gemeentelijk standpunt*

Er is sprake van een wederzijds belang en partijen hebben elkaar gevonden in deze ontwikkeling. Om te voldoen aan het beleid is het van belang om te beoordelen of de kwaliteitsprestaties en de toegekende ontwikkelingsruimte (de nieuwe woningen) met elkaar in evenwicht zijn. Uitgangspunt van het provinciale beleid is dat 30% nieuwe natuur met eigen middelen wordt gerealiseerd. In overleg met de provincie is bepaald welke delen van het landgoedplan mee konden tellen voor de KGO-balans. Initiatiefnemer is voornemens om 7,7 ha (dat is circa 40% van 19 ha) als natuur in te richten. 6 ha hiervan is al ingericht, maar in overleg met de provincie is bepaald dat dit als gefaseerde realisering van het landgoedplan is beschouwd. Ook in delen die na al behoren tot de bestaande natuur vinden investeringen plaats tbv natuur en landschap (bijv. op 3 ha extensief gebruikte grond ten westen van het plangebied). Het beekherstel maakt ook onderdeel uit van de te realiseren 40% netto nieuwe natuur. De provincie heeft geoordeeld dat er wordt voldaan aan de uitgangspunten van het KGO beleid en de initiatiefnemer meer dan 30% nieuwe natuur met eigen middelen realiseert.

## **2.2 Reclamant 2**

Datum: 26 juli 2016

Documentnummer: I16.058075

### **Hoofdlijn van de zienswijze**

Deze zienswijze is mondeling ingediend. Hiervan is een verslag gemaakt dat door indiener voor akkoord is ondertekend. Er worden met name vragen gesteld en opmerkingen gemaakt over de concrete invulling van het gebied.

#### **1 Strook om woonkavel niet beplanten**

Gevraagd wordt om een strook rond het woonkavel niet te beplanten, ook niet in de toekomst. Is dit voldoende geborgd in de planregels? Daarbij wordt opgemerkt dat wettelijk gezien bomen niet zijn toegestaan binnen twee meter van de erfgrans.

### *Gemeentelijk standpunt*

Het betreffende perceel krijgt een agrarische bestemming met landschappelijke waarden. Behoudens de uitvoering van het landschapsplan is de aanleg van beplanting niet zonder meer mogelijk. Hiervoor geldt een vergunningplicht op grond van de planregels. Daarbij zullen bij nieuwe aanplant de wettelijke bepalingen (uit het burendrecht) in acht genomen moeten worden.

## **2 Gebruik strook grond**

Gesteld wordt dat een strook grond aan de zuidzijde van zijn woonkavel door reclamant in gebruik is.

### *Gemeentelijk standpunt*

Het bestemmingsplan regelt niets met betrekking tot eigendomsgrenzen en gebruiksrecht.

## **3 Perceel handhaven als agrarisch gebied**

Gevraagd wordt het perceel ten westen van de woonkavel van reclamant een reguliere agrarische bestemming te geven.

### *Gemeentelijk standpunt*

De gronden krijgen een agrarische bestemming met landschappelijke waarden en zijn bedoeld voor extensief gebruik. De strook Bos – Natuur ligt op een bestaande bomenrij die op grond van het landschapsplan verder wordt versterkt. Wij zien geen aanleiding om dit perceel een reguliere agrarische bestemming te geven.

## **4 Landgoed leidt tot aantasting natuur**

Reclamant is tegen de vestiging van het landgoed omdat hiermee de natuur wordt aangetast. Het plan heeft geen meerwaarde, maar minderwaarde van dit mooie natuurgebied.

### *Gemeentelijk standpunt*

Met deze ontwikkeling worden diverse percelen omgezet naar extensieve landbouwgronden. Daarbij worden maatregelen genomen om de diversiteit van planten te vergroten. Het totaalplan levert een positieve bijdrage aan de natuur.

## **5 Uiterlijke verschijningsvorm niet passend**

De uiterlijke verschijningsvorm van de woningen is niet passend in dit landschap.

### *Gemeentelijk standpunt*

Wat mooi is en passend is in het landschap is vrij subjectief. Het plan is uitgebreid besproken en onder andere beoordeeld door het gemeentelijk kwaliteitsteam. In hoofdlijn wordt dit plan door ons als passend beschouwd. Op detailniveau vindt de beoordeling later plaats in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

## **6 Verandering waterhuishouding / beek niet verleggen**

De beekverlegging verandert de waterhuishouding. Er is al wateroverlast en men vraagt zich af of deze met het plan wordt verminderd. Men wil geen ophoging van de beekbodem en opteert voor het behoud van de bestaande beekloop.

### *Gemeentelijk standpunt*

De beekverlegging en de gevolgen hiervan voor de waterhuishouding zijn uitgebreid beschreven in het projectplan dat als bijlage bij de plantoelichting is opgenomen. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen ten opzichte van het ontwerp.

### 3. wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebracht zienswijzen worden ten opzicht van het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan de navolgende wijzigingen doorgevoerd.

#### **Regels**

Uit de bestemmingsomschrijving bij de bestemming 'Agrarisch' wordt het onderdeel 'terreinen voor evenementen' geschrapt.

Daarnaast worden ambtshalve de volgende wijzigingen doorgevoerd:

#### **Toelichting**

De relatie tussen het vervallen provinciale landgoederen beleid, het nog geldende gemeentelijke landgoederen beleid en het landschapontwikkelingsplan is verduidelijkt in de paragrafen 3.2.4 en 3.3.2

De toets aan het gemeentelijke landgoederen beleid is uitgebreid in paragraaf 3.3.3, hierbij is ook ingegaan op de vervallen provinciale openstellingseis.

De onderbouwing over de invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven is uitgebreid in paragraaf 3.3.3, 4.2 en 4.3

Daar waar nodig zijn de oppervlakten gecorrigeerd en kloppend gemaakt met het ontwikkelingsplan.

Paragraaf 3.3.4 (Casco-beleid) was niet volledig. Alsnog wordt ingegaan op onderdelen van het plan die Casco-elementen raken en wordt de afwijking van het Casco-beleid gemotiveerd.

#### **Verbeelding**

In de planregels voor "Wonen" en "Wonen – Landgoed" wordt verwezen naar een aanduidingsvlak 'bijgebouwen'. Deze aanduidingsvlakken ontbreken in het ontwerpbestemmingsplan en worden alsnog opgenomen.

-----  
**Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland  
dd. .... tot vaststelling van het bestemmingsplan  
"Landgoed Aa Vonders".**