



RAADSBSLUIT

Registratienr: 15INT03076
Onderwerp: Raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan 'Landgoed de Klauwenhof.....'

De raad van de gemeente Montferland;

Voorgenomen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 november 2015 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Landgoed De Klauwenhof en nieuw woonkavel aan de Lange Klauwenhof, Didam'

Overwegende:

- dat het ontwerp bestemmingsplan 'Landgoed De Klauwenhof en nieuw woonkavel aan de Lange Klauwenhof, Didam' met ingang van 14 mei 2015 gedurende 6 weken (tot en met 24 juni 2015) ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende de termijn van ter inzage legging 6 zienswijzen zijn ingediend;
- dat de ingekomen zienswijzen zijn samengevat en van een reactie zijn voorzien in het bijgevoegde zienswijzenverslag;
- dat de ingekomen zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot enige bijstelling van het beeldkwaliteitsplan en beplantingsplan, zoals weergegeven in het raadsvoorstel en de daarvan onderdeel uitmakende bijlagen;
- dat de ingekomen zienswijzen aanleiding geven tot de volgende aanpassingen in de regels c.q. toelichting van het bestemmingsplan:
 - a. *Lid 4.1 sub d wordt vervangen door 'extensieve dagrecreatie met daarbij bijbehorende voorzieningen (niet zijnde oppervlakte verhardingen) voor zover de in sub a, b, en c bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast, waaronder uitsluitend maaipaden en een rustplek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – rustplek';*
 - b. *Lid 4.1 sub e zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan verval;*
 - c. *Lid 4.3 sub a onder 1 zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan verval;*
 - d. *In de toelichting wordt in paragraaf 3.2 opgenomen dat de ontwikkeling als 'groen plan' is opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma.*
- Dat het bestemmingsplan zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen voorts aanleiding geeft tot de volgende ambtshalve aanpassingen:
 - a. *Artikel 4.1 onder a wordt als volgt gewijzigd: botanisch waardevol akkerland met struweelhagen aan de randen. 'Botanisch waardevol akkerland' en 'struweelhaag' worden in artikel 1 'begrippen' als volgt gedefinieerd:*
 - 1. *'Struweelhaag': een vrij liggend lijnvormig landschapselement met een aaneengesloten opgaande begroeiing van struweel (inheemse, overwegend doornachtige struiken en kleine bomen) en een kruidachtige begroeiing van inheemse grassen en kruiden die zich spontaan kunnen ontwikkelen;*
 - 2. *'Botanisch waardevol akkerland': Een kruidenrijk kleurrijk akkerland met van oudsher waardevolle flora (botanische waarde), welke tot stand komt door een beheertype waarbij in minimaal 3 van de 6 jaar en maximaal 5 van de 6 jaar graangewas wordt geteeld en in de overige jaren een gewas naar keuze van de beheerder, niet zijnde maisteelt.*
 - b. *Aan artikel 3.1 c wordt toegevoegd: met de daarbij behorende paden;*
 - c. *Onder het begrip 'bestaand' in artikel 1.17 wordt sub 3 verwijderd: 'ten aanzien van de locatie van de woning:'*
 - d. *In artikel 10 wordt onder 10.1 (strijdig gebruik) sub b als volgt aangepast: 'het gebruik van de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bebouwing ten behoeve van een evenement'. Voorts worden lid 10.1 sub c en lid 10.1 sub d verwijderd;*



- e. *Overeenkomstig het archeologisch rapport en de beoordeling daarvan wordt '30 cm' in 8.4.1 sub b vervangen door '40 cm' ;*
 - f. *Paragraaf 5.2.1 van de toelichting wordt bijgesteld op de aanpassingen in de regels. De economische uitvoerbaarheid wordt nader onderbouwd (paragraaf 4.13 toelichting) en de bijgestelde privaatrechtelijke overeenkomst wordt als bijlage aan de toelichting gevoegd;*
 - g. *Het aangepaste beeldkwaliteitsplan en beplantingsplan vervangen het beeldkwaliteitsplan en beplantingsplan zoals gekoppeld aan het ontwerp bestemmingsplan. Paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt afgestemd op het aangepaste beeldkwaliteitsplan en beplantingsplan;*
 - h. *Bij de bestemming 'wonen-woongebouw' worden de volgende wijzigingen in de bouwregels (lid 6.2) doorgevoerd:*
 - 1. *In artikel 6, lid 2 sub 6 wordt de maximale goothoogte gewijzigd naar 3,5 meter;*
 - 2. *Aan artikel 6, lid 2 wordt sub 7 toegevoegd: 'de dakvlak-gevelverhouding bedraagt minimaal 1,5 : 1';*
 - 3. *Het begrip 'woongebouw' in artikel 1 (1.54) wordt als volgt aangepast: 'een gebouw, tot stand gekomen als gevolg van functieverandering naar wonen, met een traditioneel agrarische uitstraling (eenvoudige hoofdvorm en grote kap) waarin meerdere wooneenheden ondergebracht kunnen worden';*
 - i. *Bij de bestemming 'wonen-landhuis' worden de volgende wijzigingen in de bouwregels (lid 5.2) doorgevoerd:*
 - 1. *Artikel 5 (wonen-landhuis), lid 2 sub a wordt als volgt gewijzigd: 'gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak'. Artikel 5, lid 2 sub b onder 4 wordt als volgt gewijzigd: 'de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter met dien verstande dat deze ter plaatse van de op het landgoed georiënteerde gevels maximaal 6 meter mag bedragen' (de koppeling met het beeldkwaliteitsplan wordt verwijderd).*
 - 2. *Aan artikel 5, lid 2, sub b wordt 5 toegevoegd: 'de dakhelling bedraagt minimaal 30 graden en maximaal 50 graden';*
 - 3. *Het begrip 'landhuis' in artikel 1 (1.40) wordt als volgt aangepast: 'hoofdgebouw op een landgoed voorzien van een traditioneel agrarische uitstraling (eenvoudige hoofdvorm en grote kap) waarin meerdere woningen kunnen worden ondergebracht'.*
- dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld nu dit plan geen exploitatiekosten met zich meebrengt voor de gemeente;
 - dat met voornoemd voorstel en de daarbij behorende bescheiden volledig kan worden ingestemd.

BESLUIT:

1. Instemmen met de reactie op de zienswijzen zoals weergegeven in het zienswijzenverslag;
2. Instemmen met de aan te brengen wijzigingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen zoals opgenomen onder de overwegingen van dit besluit;
3. Instemmen met ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan zoals opgenomen in de overwegingen;
4. Het bestemmingsplan 'Landgoed De Klauwenhof en nieuw woonkavel aan de Lange Klauwenhof, Didam' vast te stellen overeenkomstig de wijzigingen onder besluitpunt 2 en 3;
5. Geen exploitatieplan vaststellen.

's-Heerenberg, 17 december 2015

De raad van de gemeente Montferland,

De griffier,
D. Berends

De voorzitter,
C.C. Leppink-Schultema

Bijlage 4: Zienswijzenverslag Ontwerp bestemmingsplan 'Landgoed de Klauwenhof en nieuw woonkavel aan de Lange Klauwenhof Didam'.

Inleiding

Van 14 mei 2015 tot en met 24 juni 2015 heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Landgoed de Klauwenhof en nieuw woonkavel aan de Lange Klauwenhof Didam'. Het bestemmingsplan voorziet zowel in de mogelijkheid tot de realisatie van een landgoed met een bijbehorend landhuis als in de mogelijkheid tot oprichting van een woongebouw met 3 wooneenheden in het kader van functieverandering. Het agrarische gebied waar de ontwikkelingen aan de orde zijn, wordt globaal begrensd door de Lange Klauwenhof aan de noord- en westzijde, de Beekseweg/Tolweg aan de zuidzijde en de Oldegoorweg aan de oostzijde. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn zienswijzen ingebracht door:

- 1. G.B.M. Loeters, Lange Klauwenhof 1 Didam, d.d. 24 juni 2015, ingekomen d.d. 24 juni 2015;**
- 2. De heer en mevrouw R. T.A. Berendsen, Lange Klauwenhof 3 Didam, d.d. 23 juni 2015, ingekomen 24 juni 2015;**
- 3. Mevrouw C.C. Wenting-Dieks, Oldegoorweg 5 Didam, d.d. 25 mei 2015, ingekomen d.d. 29 mei 2015;**
- 4. Fam. C.P.W.M. Wouters, Lange Klauwenhof 11 d.d. 18 juni 2015, ingekomen d.d. 19 juni 2015;**
- 5. De heer R. Derksen namens de plattelandsraad, d.d. 4 juni 2015, ingekomen d.d. 11 juni 2015;**
- 6. De Haan Advocaten en Notarissen namens de heer en mevrouw Schenning, Lange Klauwenhof 2 Didam, d.d. 23 juni 2015, ingekomen op 24 juni 2015.**

Samenvatting zienswijze en reactie

Ad 1: G.B.M. Loeters, Lange Klauwenhof 1 Didam, d.d. 24 juni 2015, ingekomen d.d. 24 juni 2015;



1a. Indiener van de zienswijze kan zich niet aan de indruk onttrekken dat de huidige toepassing van de gronden (wijdse weilanden, mais- en graanvelden ten behoeve van akkerbouw en veeteelt) dicht bij natuur- en authentieke doelen ligt dan die met de aanleg van het nieuwe landgoed dacht te worden behaald. Er is sprake van rood voor groen.

Gemeentelijke reactie:

De gronden welke onderdeel uitmaken van het landgoed zijn op grond van het geldende bestemmingsplan bestemd tot 'agrarisch'. De gronden zijn in de huidige situatie voornamelijk in gebruik als grasland. De betreffende gronden worden op grond van het ontwerp bestemmingsplan 'Landgoed de Klauwenhof' voorzien van de bestemming 'natuur'. In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat deze gronden zijn bestemd voor 'botanisch waardevol akkerland' met landschapselementen ('struweelhagen') aan de randen, waarmee het van oorsprong bestaande grondgebruik wordt hersteld. Zowel het botanisch akkerland als de rijk geschakeerde struweelhagen hebben een grote natuurwaarde. De natuurwaarde die met het landgoed wordt gecreëerd, wordt door middel van die bestemming 'natuur' gewaarborgd en in stand gehouden. De huidige bestemming 'agrarisch' is niet gericht op de realisatie en het behoud van natuur- en landschapswaarden. De huidige bestemming maakt een zodanig gebruik voor de landbouw mogelijk dat natuurwaarden geen kans krijgen. Ook landschapselementen zijn niet beschermd. Het landgoederenbeleid biedt bij uitstek mogelijkheden om substantiële oppervlakten landbouwgrond in te richten voor nieuwe natuur en daarmee zowel de natuurwaarde als de landschappelijke en recreatieve waarde van een gebied substantieel te vergroten. Dit is ter plaatse het geval.

1b. De locatie van het landgoed is totaal willekeurig en is niet ingegeven door bepaalde uitzonderlijke kwaliteiten van de locatie. Het is maar de vraag of de situatie voor de buurtbewoners er beter op zal worden. Indien er van de zienswijze wenst graag te weten welke mogelijke ongewenste ontwikkelingen met de aanleg van het landgoed worden voorkomen.

Gemeentelijke reactie:

De locatie van het landgoed 'de Klauwenhof' is gelegen op een dekzandrug. Dergelijke verhogingen in het landschap waren gelet op de lagere grondwaterstand bij uitstek geschikt voor landbouw (es). Rondom de es zijn wegen aangelegd die het verloop van de es volgen en een slingerend verloop hebben (Lange Klauwenhof en Oldegoorweg). Daaromheen was sprake van de besloten 'kampen' (de boerderijen met hun erfbeplantingen). De es werd afgeschermd voor 'wilde' dieren door ondoordringbare hagen, waarmee met de besloten kampen een karakteristiek landschap ontstond. Door de groei van de boerderijen werd in de loop van de tijd meer bos gekapt en het grondgebruik wijzigde van akkerbouw naar veeteelt. Met de verwijdering van heggen als gevolg van schaalvergroting en de toenemende bebouwing werd de beslotenheid van de essen en de kleinschaligheid van de bijbehorende kampen aangetast. De beplanting die anno nu in rond het plangebied aanwezig is, betreft overwegend erfbeplanting bij de in de omgeving gelegen woningen. De realisatie van een landgoed voorziet in het terugbrengen van de oorspronkelijke karakteristieken en kenmerken en het vergroten van de natuur- en landschapswaarde van het gebied. De aangezette en uitnodigende entrees naar het landgoed, de wandelroute aan de rand van het landgoed, beleving van de rust, de kenmerkende openheid, maar ook de beleving van de natuurwaarde maakt het landgoed aantrekkelijk voor wandelaars. Het plan voor de ontwikkeling van een landgoed is in overeenstemming met de beleidsnotitie 'Ruimte voor nieuwe landgoederen' zoals deze in 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze notitie maakt de ontwikkeling van een landgoed ter plaatse mogelijk. Omdat indiener van de zienswijze niet aangeeft wat hij als ongewenst beschouwd, kan op de vraag betreffende de ongewenste ontwikkelingen, geen antwoord worden gegeven.

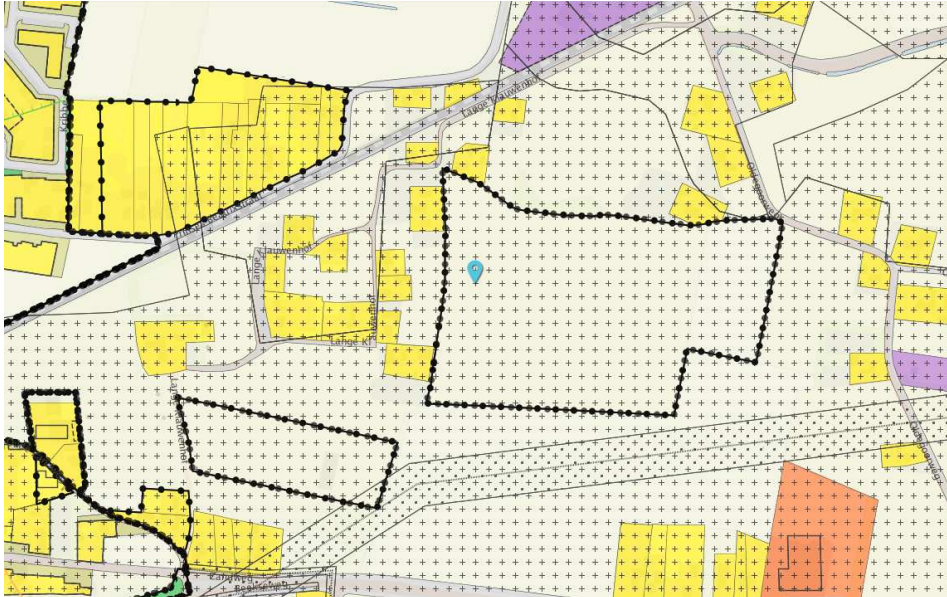
1c. Tijdens informatiebijeenkomsten voor buurtbewoners is door een deel van de omwonenden aangegeven dat openstelling door middel van wandelpaden hun zorgen baart. Nadrukkelijk is verzocht om het wandelpad verder van de perceels/eigendomsgrens van de woningen Lange Klauwenhof 1-13 en dus verder op het landgoedperceel te leggen. Uit de stukken blijkt dat het wandelpad nog steeds op de oorspronkelijke plaats is gesitueerd.

Het door initiatiefnemers voorgestelde gebruik komt niet overeen met hetgeen in het bestemmingsplan is opgenomen. Het bestemmingsplan spreekt namelijk over extensieve dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen, vissen en paardrijden, hetgeen een heel ander beeld schetst van het gebruik van het landgoed.

Door de initiatiefnemers is aangegeven dat de openstelling geldt van zonsopkomst tot zonsondergang. In de stukken is niets terug te vinden over de openstelling en hoe dit wordt geregeld.

Gemeentelijke reactie:

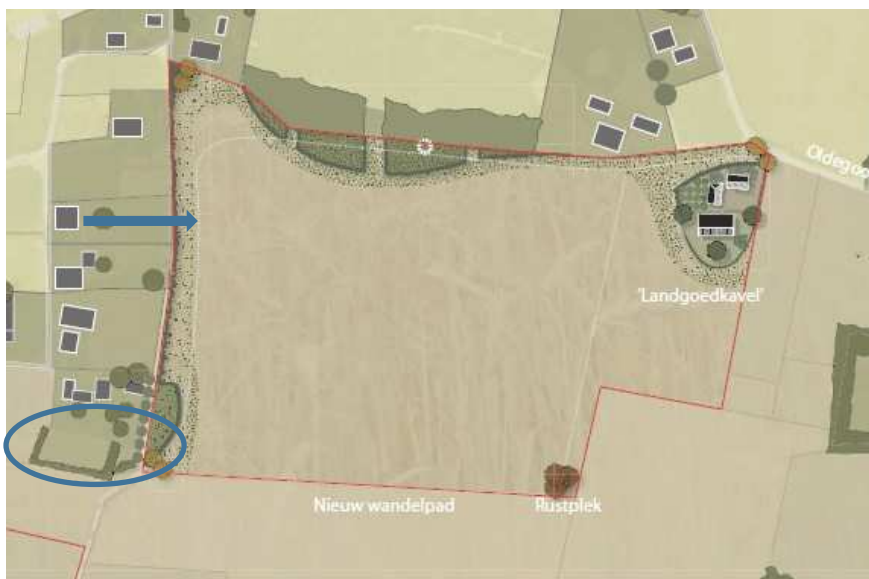
Overeenkomstig het inrichtingsplan bij het beeldkwaliteitsplan (zie afbeelding inrichtingsplan landgoed) is het te realiseren wandelpad gelegen op ca. 15 meter uit de grens van de bij de Lange Klauwenhof 3, 5 en 7 behorende gronden. De afstand van het bestemmingsvlak 'wonen' Lange Klauwenhof 3, 5 en 7 tot de grens van het landgoed is aanzienlijk groter en bedraagt ruim 50 meter bij Lange Klauwenhof 3, ruim 30 meter voor Lange Klauwenhofweg 5 en ruim 40 meter voor Lange Klauwenhof 7 (zoals blijkt uit de onderstaande verbeelding van het bestemmingsplan).



Bestemmingsplan 'Buitengebied' met plangrens bestemmingsplan 'Landgoed de Klauwenhof en nieuw woonkavel aan de Lange Klauwenhof Didam'.

De feitelijke afstand tot de woningen is nog groter nu deze direct aan de Lange Klauwenhof gesitueerd zijn en daar ook op georiënteerd zijn (zie onderstaande afbeelding inrichtingsplan landgoed).

De afstand tussen het bestemmingsvlak 'wonen' en de westelijke plangrens van het landgoed is het kleinst ter hoogte van het adres Lange Klauwenhof 1 en 9. De afstand bedraagt hier 2 meter. Bij nummer 9 buigt het wandelpad echter af, waardoor de afstand ten opzichte van die woning aanzienlijk ruimer is.

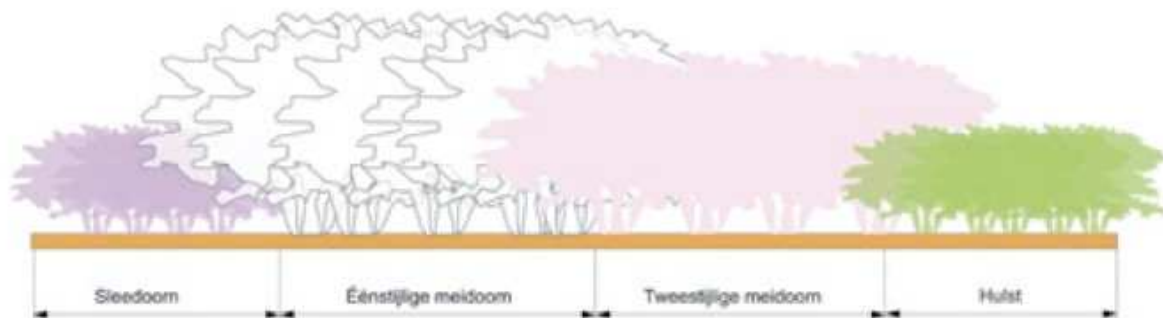


Inrichtingsplan landgoed

Ter plaatse van het adres Lange Klauwenhof 1 wordt door landgoedeigenaren aan de achterzijde van het perceel een struweelhaag aangelegd waardoor eventuele inkijk door wandelaars op het perceel Lange klauwenhof 1 wordt geminimaliseerd. Een doorsnede van de situatie ter hoogte van de Lange Klauwenhof 1 is op onderstaande afbeeldingen weergegeven. Hierin is ook de grondstrook welke in gemeentelijk eigendom is, weergegeven. Deze strook strekt zich uit tot aan de Lange Klauwenhof tussen de nummers 11 en 14. De doorsnede (links) geeft een beeld van de afstand van het wandelpad over het nieuwe landgoed ten opzichte van de achterzijde van het woonperceel Lange Klauwenhof 1. De inkijk en ontneming van de privacy wordt sterk beperkt door de struweelhaag welke wordt omgeven door een knip- en scheerhaag die tevens de entree naar het landgoed accentueert.



Doorsnedetekening ter hoogte van Lange Klauwenhof 1. De struweelhaag beperkt voor een groot deel het zicht op het perceel Lange Klauwenhof 1.



Zijaanzicht: Eindbeeld

Zijaanzicht struweelhaag.

Bij de entree van het landgoed is de aanwezige paardenbak (zie blauwe contour op afbeelding inrichtingsplan) in het inrichtingsplan voorzien van een landschappelijke inpassing, waarmee het privé eigendom van indiener van de zienswijze kan worden afgeschermd en hem extra privacy kan worden geboden. Landgoedeigenaren zijn bereid om afspraken te maken met de indiener van de zienswijze over de realisatie van deze landschappelijke inpassing.

Gelet op de aard en de ruimtelijke uitstraling van het recreatief gebruik (extensieve dagrecreatie) wordt een aan te houden afstand van het pad ten opzichte van het bestemmingsvlak 'wonen' Lange Klauwenhof 1, niet noodzakelijk geacht. Planologisch gezien is een pad ten behoeve van extensieve dagrecreatie zelfs aanvaardbaar op kortere afstand tegen de rand van het plangebied, hetgeen in de huidige situatie gelet op het gemeentelijk grondstrook feitelijk al het geval is.

Het wordt dan ook niet nodig geacht om het maaipad op de verbeelding vast te leggen. Daarbij komt dat het maaipad jaarlijks in zijn loop kan fluctueren, waardoor enige flexibiliteit wenselijk is.

Ondanks het gegeven dat er planologisch gezien geen afstand behoeft te worden aangehouden, hebben initiatiefnemers het inrichtingsplan met oog voor de belangen van de omwonenden vorm gegeven:

- a. De brede struweelhaag ter hoogte van de woning Lange Klauwenhof 1 zorgt ervoor dat er geen tot nagenoeg geen zicht bestaat op de tuin bij de woning;*
- b. De paden worden uitgevoerd als maaipaden door het graan, welke ongeschikt zijn voor fietsers. Het landgoed zal door landgoedeigenaren uitsluitend worden opengesteld voor wandelaars;*
- c. De maaipaden worden achter een struweelhaag aangelegd, waardoor deze zijn gesitueerd op enige afstand uit de plangrens van het landgoed en op afstand van de gronden welke behoren bij de achterliggende woningen.*

Ook ten opzichte van de overige aan de westzijde van het landgoed gelegen woningen wordt gelet op de aard van het pad (maaipad), het gebruik van het pad (wandelaars), de intensiteit van het gebruik van het pad, de aan te leggen haag, maar ook gelet op de feitelijke afstand tot de bestemmingsvlakken 'wonen' voldoende rekening gehouden met de belangen van de omwonenden.

Het inrichtingsplan vormt onderdeel van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en landgoedeigenaren, waarin is vastgelegd dat landgoedeigenaren zich verplichten het landgoed overeenkomstig het inrichtingsplan te realiseren. De mogelijkheid wordt geboden om in beperkte mate wijzigingen aan te brengen. De wijzigingen zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het landgoed zoals weergegeven in het inrichtingsplan en voorts de wijziging geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden welke met het huidige inrichtingsplan worden gerespecteerd.

Ten aanzien van het door indiener van de zienswijze ingebrachte bezwaar dat het door initiatiefnemers voorgestelde gebruik niet overeen komt met hetgeen nu in het bestemmingsplan is opgenomen, wordt opgemerkt dat een medegebruik voor extensieve dagrecreatie binnen de bestemming 'natuur' in z'n algemeenheid ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. Dit is hier niet anders. De paden binnen het landgoed worden vormgegeven als (onverharde) maaipaden door het graan. Landgoedeigenaren zullen het op grond van het bestemmingsplan toegestane gebruik nader inperken naar aanleiding van de afspraken die landgoedeigenaren met de omwonenden hebben gemaakt. Het toegestane gebruik (wandelen) wordt op borden bij de entrees van het landgoed weergegeven.

Overigens moet worden opgemerkt dat óók de strook agrarische grond die in eigendom is van de gemeente en welke zich uitstrekt tot aan de Lange Klauwenhof tussen de huisnummers 11 en 14, in de huidige situatie reeds mag en kan worden gebruikt door wandelaars, fietsers en ruiters. Ongeacht het gegeven of daarvan daadwerkelijk gebruik is/wordt gemaakt, betreft het hier een openbaar toegankelijk pad dat door een ieder kan worden gebruikt.



Gemeentelijke grondstrook tot aan de verharde Lange Klauwenhof tussen nummer 11 en 14 (blauwe contour)

Voor wat betreft de openstelling van het landgoed tussen zonsopkomst en zonsondergang wordt opgemerkt dat de gronden mede zijn bestemd voor extensieve dagrecreatie. Dit begrip houdt inherent in dat deze vorm van recreatie uitsluitend is toegestaan gedurende de dagperiode (tussen zonsopkomst en zonsondergang). In de overeenkomst tussen gemeente en landgoedeigenaren is opgenomen dat door de landgoedeigenaren/landgoedbeheerder op naleving hiervan wordt toegezien.

1d. Indiener van de zienswijze geeft aan dat zijn perceel vanuit de Beekseweg is te bereiken via het doodlopende halfverharde zandpad dat primair dient voor de ontsluiting van het landgoedperceel (zie afbeelding gemeentelijke grondstrook tot aan verharde Lange Klauwenhof tussen nummer 11 en 14). Behalve door hemzelf en de agrariër en een enkele keer de naaste buurman wordt het laatste deel van dit pad door niemand gebruikt. In de nieuwe situatie is er sprake van een functieverandering van het doodlopende halfverharde zandpad en wordt het onderdeel van een groter geheel. Het pad grenst direct aan zijn perceel en geeft bezoekers toegang tot zijn perceel en inkijk in de tuin, woning en bijgebouwen. Dit, in groot contrast met de huidige situatie die gekenmerkt wordt door vrij wonen, een grote mate van privacy, veiligheid en woongenot. Het gevoel van privacy en veiligheid zal met de komst van het landgoed ernstig worden beperkt.

Gemeentelijke reactie:

Het pad vanaf de Oude Beekseweg betreft een openbaar toegankelijk pad dat in eigendom is van de gemeente. Het pad loopt op dit moment tot aan het perceel Lange Klauwenhof 3, maar de agrarische grondstrook welke in eigendom is bij de gemeente strekt zich uit tot aan de Lange Klauwenhof tussen de nummers 11 en 14. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', heeft deze strook grond de bestemming 'agrarisch'. Gronden met de bestemming 'agrarisch' zijn mede bestemd voor extensieve dagrecreatie. Dit betekent dat de betreffende strook ook op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' reeds mag worden gebruikt door onder meer wandelaars en fietsers. Van een functieverandering van het pad is dan ook geen sprake.

De afstand van de plek waar het pad naar het landgoed afbuigt van het gemeentelijk pad, tot het daadwerkelijke woonperceel (bestemmingsvlak wonen) van de indiener van de zienswijze bedraagt zo'n 15 meter. Deze afstand wordt niet kleiner. De woning en de bijgebouwen staan op een nog grotere afstand.



De inkijk in de tuin wordt sterk beperkt c.q. geminimaliseerd door de struweelhaag welke ter plaatse van de entree van het landgoed aan deze zijde in een gebogen vorm wordt aangelegd, de mogelijke landschappelijke inpassing van de paardenbak en de boomgroep welke ter plaatse wordt ingeplant om de entree en zichtlijn naar het landgoed te accentueren.

De aanwezige paardenbak is in het inrichtingsplan (zie afbeelding inrichtingsplan landgoed) voorzien van een landschappelijke inpassing. Hiermee kan het zicht op het woonperceel worden geminimaliseerd en kan zorg worden gedragen voor een duidelijke begrenzing tussen het landgoed en de bij de woning behorende gronden. De privacy op het woonperceel wordt hiermee gewaarborgd.

De daadwerkelijke inrichting door landgoedeigenaren is echter afhankelijk van de wens van eigenaar van de paardenbak. Landgoedeigenaren zijn bereid hierover afspraken te maken met indiener van de zienswijze.

1e. Het behoud van zichtlijnen en anderzijds de aanleg van struweelhagen ter voorkoming van inkijk, c.q. vermindering van privacy, lijkt een tegenstrijdigheid. In het beplantingsplan wordt voor de struweelhagen een hoogte genoemd van 3-6 meter. Indiener van de zienswijze zet grote vraagtekens bij het beheersbaar houden van de totale begroeiing en voorziet dat binnen enkele jaren totaal geen zicht meer bestaat in zuidelijke richting/richting het landgoed.

Gemeentelijke reactie:

Overeenkomstig het beplantingsplan wordt er tussen de verschillende struweelhagen een open ruimte gecreëerd. Deze open ruimten, maar ook de inrichting van de struweelhaag die (gelet op het toe te passen beplantingsassortiment) over het algemeen 3 meter hoog is, waarborgen voor de achterliggende percelen (ook voor het adres Lange Klauwenhof 1) enerzijds een doorzicht naar de es en anderzijds de privacy. In de overeenkomst welke de gemeente met landgoedeigenaren heeft afgesloten, is de verplichting voor landgoedeigenaren opgenomen tot inrichting, instandhouding en beheer van het landgoed overeenkomstig het beplantingsplan, waarin ook een beheers/onderhoudsparagraaf is opgenomen voor de verschillende op het landgoed voorkomende beplantingselementen. Wanneer het onderhoud niet plaatsvindt zoals in het beplantingsplan is opgenomen, riskeren landgoedeigenaren een boete onverminderd de verplichting om het onderhoud alsnog uit te voeren. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het voor eigenaar van de agrarische grond ook in de huidige situatie reeds mogelijk is om landschappelijke beplanting aan te brengen welke kenmerkend is voor het gebied. Een volledig zicht op de es door de omwonenden is derhalve in de huidige situatie ook al geen vanzelfsprekendheid c.q. garantie. In de beoogde situatie houden landgoedeigenaren rekening met de belangen van de omwonenden.

1f. ter hoogte van de entree naar het landgoed moet een poort worden aangebracht ten einde te voorkomen dat onbevoegden zich begeven op dit stukje pad dat aan de achterzijde van zijn perceel loopt.

Gemeentelijke reactie:

Het pad aan de achterzijde van de gronden welke nog bij de woningen behoren, betreft een pad, dat in eigendom is bij de gemeente. De entree van het landgoed wordt ter plaatse met bomen op zodanige wijze geaccentueerd dat bezoekers als het ware het landgoed worden opgeleid. De strook grond in eigendom van de gemeente dient open en vrij van bebouwing te blijven.



Afbeelding gemeentelijk pad aan de achterzijde van het perceel waar (rode contour) indiener van de zienswijze een hekwerk wenst.

1g. De rustplek die in het beplantingsplan is opgenomen in de zuid/oosthoek van de landgoedkavel impliceert een potentiële hangplek. Dat er ook andere hangplekken ontstaan is niet ondenkbaar.

Gemeentelijke reactie:

Hoewel de mogelijkheid voor een rustplek in het bestemmingsplan behouden blijft, hebben landgoedeigenaren aangegeven de rustplek, niet te zullen realiseren. De rustplek is uit het inrichtingsplan verwijderd. Door de openstelling tussen zonsopkomst en zonsondergang wordt voor een belangrijk deel voorkomen dat hangplekken ontstaan. Hier zal door landgoedeigenaren ook op worden toegezien, hetgeen in de overeenkomst met landgoedeigenaren is opgenomen.

1h. De planschaderisicoanalyse is zeer onvolledig. Bij de opstelling is uitsluitend gekeken naar de effecten van de voorziene bebouwing. Over de gevolgen voor de privacy van de aanwonenden, welke de openstelling van het landgoed door middel van een openbaar fietspad en mogelijkheden voor extensieve dagrecreatie met zich meebrengt, wordt in het geheel niet gerept terwijl dit wel degelijk een belangrijk issue is. Indien er van de zienswijze kan zich niet aan de indruk onttrekken dat de inventarisatie vluchtig en tendentieus is opgesteld.

Gemeentelijke reactie:

Met een planschaderisicoanalyse wordt in het kader van de financiële haalbaarheid van het plan bekeken in hoeverre een wijziging van de bestemming leidt tot mogelijke schade voor omwonenden. Bij de beoordeling van planschade wordt een vergelijking gemaakt tussen de bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van een nieuw planologisch regiem in vergelijking met de bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het daaraan voorafgaande planologische regiem. Ten aanzien van de gevolgen voor de privacy van de aanwonenden wordt in het geval van de onderhavige ontwikkeling opgemerkt dat ook op grond van het vigerende bestemmingsplan de omliggende gronden reeds mogen worden gebruikt voor extensieve dagrecreatie in de vorm van wandelen, fietsen, vissen, picknicken en paardrijden.

Hoewel het openbare karakter en de wijze van inrichting van het landgoed wellicht van invloed zal zijn op de intensiteit van het extensief dagrecreatief gebruik van de gronden, is in het kader van de planologische vergelijking uitsluitend van belang welk gebruik onder de beide planologische regiem, is toegestaan. De uiting van indiener van de zienswijze dat de planschaderisicoanalyse vluchtig is opgesteld, wordt voor kennisgeving aangenomen. De risicoanalyse geeft een redelijk beeld geeft van de te verwachten planschade.

1i. Indiener van de zienswijze wil antwoord op de volgende vragen:

1. Welke mogelijke ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen door de realisatie van het landgoed?
Zie bovenstaande reactie onder 1b.
2. Worden de wandelpaden uitgevoerd als maaipaden?
Ja, dit wordt in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Verharde paden worden niet toegestaan;
3. Waarom wordt Lange Klauwenhof 1 niet genoemd bij het overzicht van risicogevoelige objecten op blz. 16 van de risicoanalyse planschade?
Opstellers van de planschaderisicoanalyse zijn van oordeel dat ter plaatse van de Lange Klauwenhof 1 geen sprake is van een planologisch nadeel.
4. Hoe valt het behoud van zichtlijnen te rijmen met struweelhagen in het kader van het voorkomen van inkijk en vermindering van privacy?
Zie bovenstaande reactie onder 1c en 1d.
5. Wordt het wandelpad verder van de perceelgrenzen Lange Klauwenhof 1-13 aangelegd?
Zie de bovenstaande reactie onder 1c.
6. Wanneer/op welk moment wordt het landgoedperceel ingericht?
Op grond van de privaatrechtelijke overeenkomst verplichten landgoedeigenaren zich binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te starten met de inrichting van het plangebied.
7. Wie is er verantwoordelijk en aanspreekbaar voor de aanleg en onderhoud van het groen?
Landgoedeigenaren zijn verantwoordelijk voor aanleg en onderhoud.
8. Wie kan worden aangesproken bij het niet of niet voldoende nakomen van het onderhoud?
De verantwoordelijkheid voor het onderhoud ligt bij landgoedeigenaren. Een en ander is vastgelegd in de privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en landgoedeigenaren.
9. Wat zijn de sancties ingeval van niet of niet geheel nakomen van de afspraken?
In de overeenkomst is een boetebeding opgenomen.
10. Is er een lijst met gewenste en ongewenste gewassen?
Het beplantingsplan geeft de gewenste inrichting van het landgoed met beplantingssoorten aan. In het beplantingsplan wordt ook ingegaan op de bestrijding van ongewenste soorten. D.m.v. onderhoud zullen ongewenste gewassen zoveel mogelijk worden voorkomen.
11. Wie ziet er op toe dat ongewenste gewassen als St. Jacobskruiskruid en distel niet overwaaien naar het woonperceel?
Het botanisch akkerland is erop gericht om soorten tot ontwikkeling te brengen welke gekoppeld zijn aan een minder voedselrijk milieu.
12. Tot dusver wordt in alle beschikbare informatie gesproken over en uitgegaan van de aanleg van wandelpaden. Naar nu blijkt wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van extensieve dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen, vissen, paardrijden. Hetgeen een heel ander beeld schetst van het gebruik van het landgoed. Waarom is dit niet eerder gecommuniceerd?
Zie reactie onder 1c. De paden zullen worden uitgevoerd als maaipaden. Het is aan landgoedeigenaren om gedragsregels op te stellen en toe te zien op het door hen toegestane gebruik van het landgoed.
13. In het beplantingsplan is een rustplek opgenomen in de zuid/oosthoek van de landgoedkavel. Dit impliceert een potentiële hangplek. Dat er daarnaast ook nog andere ongewenste hangplekken ontstaan is niet ondenkbaar. Hoe wordt dit tegengestaan, wie is verantwoordelijk, aanspreekbaar, ziet toe op handhaving en wat zijn de sancties bij niet handhaven?
Zie reactie onder 1g.
14. Wandelaars en andere bezoekers hebben honden en afval bij zich. Wie ziet er op toe dat honden niet worden uitgelaten op de aan het landgoed grenzende gronden of deze sowieso betreden? Hoe wordt dit geregeld? Dienen honden aan de lijn te lopen? Zo ja, hoe wordt dit aangegeven?
Een en ander wordt met informatie/gedragsregels aangegeven. De voorwaarde voor het opstellen van gedragsregels is in de overeenkomst opgenomen.

15. Komen er prullenbakken langs de wandelroutes? Wie ziet er op toe dat mensen geen afval achterlaten? Wie ruimt het zwerfafval op en wie reinigt de prullenbakken?
Landgoedeigenaren zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van het landgoed. Bij de entree van het landgoed wordt een bord met gedragsregels geplaatst.
16. Openstelling van zonsopkomst tot zonsondergang, waar ligt dit vast en wie is verantwoordelijk en aanspreekbaar wanneer er zich toch personen buiten de officiële openingstijden op het landgoed begeven? Wat zijn de mogelijkheden om te handhaven en wat zijn de sancties wanneer er niet gehandhaafd wordt?
Extensieve dagrecreatie houdt inherent in dat dit een vorm van recreatie betreft tussen zonsopkomst en zonsondergang. Controle hierop wordt uitgevoerd door landgoedeigenaren, dan wel door een door hen aan te stellen landgoedbeheerder.
17. Komen er überhaupt gedrags- en orderegels? Worden er borden geplaatst? Wie ziet toe op naleving van de algemene orde? Wie is verantwoordelijk en wat zijn de sancties?
Zie voorgaande reacties.
18. Mogen er met het oog op het open karakter schuttingen geplaatst worden? Bijgebouwtjes gebouwd worden e.d.?
Binnen de bestemming 'agrarisch met waarden' en de bestemming 'natuur' mogen er geen gebouwtjes of schuttingen worden opgericht.
19. Wanneer/op welk moment wordt de loods gesloopt? Wat zijn de sancties bij niet nakomen van daarover te maken afspraken?
De gemeente heeft met landgoedeigenaren een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin is opgenomen dat de landbouwschuur moet zijn gesloopt binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dat de ontwikkeling van het landgoed en de woonkavel functieverandering mogelijk maakt. Aan niet nakoming daarvan is een boete gekoppeld. Het woongebouw op de functieveranderingskavel mag niet eerder worden gebouwd dan nadat de landbouwschuur is gesloopt.
20. Wat zijn de termijnen waarbinnen de bebouwing van zowel de schuurkavel als de landgoedkavel moet zijn gerealiseerd?
Op grond van de privaatrechtelijke overeenkomst verplichten landgoedeigenaren zich binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te starten met de inrichting van het plangebied. De natuurlijke inrichting van het landgoed dient gereed en opgeleverd te zijn uiterlijk 4 jaar na start van de realisatie als bovengenoemd. Voor de op te richten bebouwing geldt een langere termijn gebaseerd op de 'levensduur' van een bestemmingsplan.
21. Wordt de huidige risicoanalyse planschade door de gemeente als onvoldoende beoordeeld?
Het is de gemeente niet gebleken dat de ontwikkeling financieel niet haalbaar is.
22. Mag er gefietst worden over het landgoed?
Het bestemmingsplan sluit recreatief fietsverkeer niet uit. De aard van de aan te leggen paden (maaipaden), maakt deze paden voor fietsverkeer echter niet geschikt. Landgoedeigenaren beperken de openstelling voor uitsluitend wandelaars.
23. Mag er ook gescooterd worden of met ander gemotoriseerd verkeer de paden worden betreden?
De wandelpaden worden uitgevoerd als maaipaden. Bij de entrees van het landgoed zullen borden met gedragsregels worden geplaatst.
24. In hoeverre gaat het om de aanleg van een doorgaande weg in plaats van een wandelpad?
Het wandelpad betreft een maaipad. Een dergelijk pad is geen doorgaande openbare weg en ongeschikt voor fietsers. Een ander gebruik dan voor wandelaars wordt door landgoedeigenaren geweerd. Vanaf het landgoed is het voor wandelaars mogelijk om aan te sluiten op andere wandelroutes in de omgeving.
25. Wat is de relatie is tussen het tegelijkertijd realiseren van beide ontwikkelingen en de noodzaak tot het realiseren van een wandelpad over beide percelen?
Het tegelijkertijd ontwikkelen biedt mogelijkheden om een meerwaarde te bewerkstelligen.

Ad 2: De heer en mevrouw R. T.A. Berendsen, Lange Klauwenhof 3 Didam, d.d. 23 juni 2015, ingekomen 24 juni 2015



2a. Indieners van de zienswijze hebben door middel van een weg aan de achterzijde van hun perceel toegang tot hun grond. De weg loopt in de huidige situatie door tot aan het begin van hun perceel, gerekend vanaf huisnummer 1. Tijdens de informatiebijeenkomsten is aangegeven dat deze weg behouden zou blijven. Indieners van de zienswijze zien dit graag bevestigd in het definitieve plan.

Gemeentelijke reactie:

Het betreffende pad is in eigendom van de gemeente en gelegen buiten de begrenzing van het plangebied van het landgoed. Deze strook behoudt derhalve de bestemming 'agraris'.

2b. In de informatiebijeenkomsten is niet gesproken over fietsend verkeer. Naast fietsers kunnen ook scooters en snorscooters worden verwacht met alle overlast van dien.

Gemeentelijke reactie:

Hoewel het bestemmingsplan extensieve dagrecreatie in de vorm van wandelen, fietsen, picknicken en paardrijden mogelijk maakt, zullen landgoedeigenaren het toegestane gebruik beperken tot wandelaars. Het toegestane/verboden gebruik zal bij de entrees van het landgoed worden weergegeven.

2c. Indieners van de zienswijze pleiten voor een beperkte openstelling van zonsopgang tot zonsondergang ten einde overlast door hangjongeren te minimaliseren.

Gemeentelijke reactie:

Onder het begrip extensieve dagrecreatie wordt inherent verstaan dat dit gebruik plaatsvindt gedurende de dagperiode (tussen zonsopkomst en zonsondergang).

2d. Indieners van de zienswijze stellen planschade te ondervinden nu zijn in hun privacy worden aangetast.

Gemeentelijke reactie:

Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn de omliggende gronden bestemd tot 'agrarisch'. Gronden met deze bestemming zijn tevens bestemd voor extensieve dagrecreatie. De bij de gemeente in eigendom zijnde grondstrook aan de achterzijde van het perceel van indieners van de zienswijze mag in de huidige situatie ook reeds worden gebruikt voor wandelen, fietsen en paardrijden. Voor zover indieners van de zienswijze menen planschade te ondervinden, kunnen zij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan hiertoe een verzoek om planschadevergoeding indienen bij de gemeente.

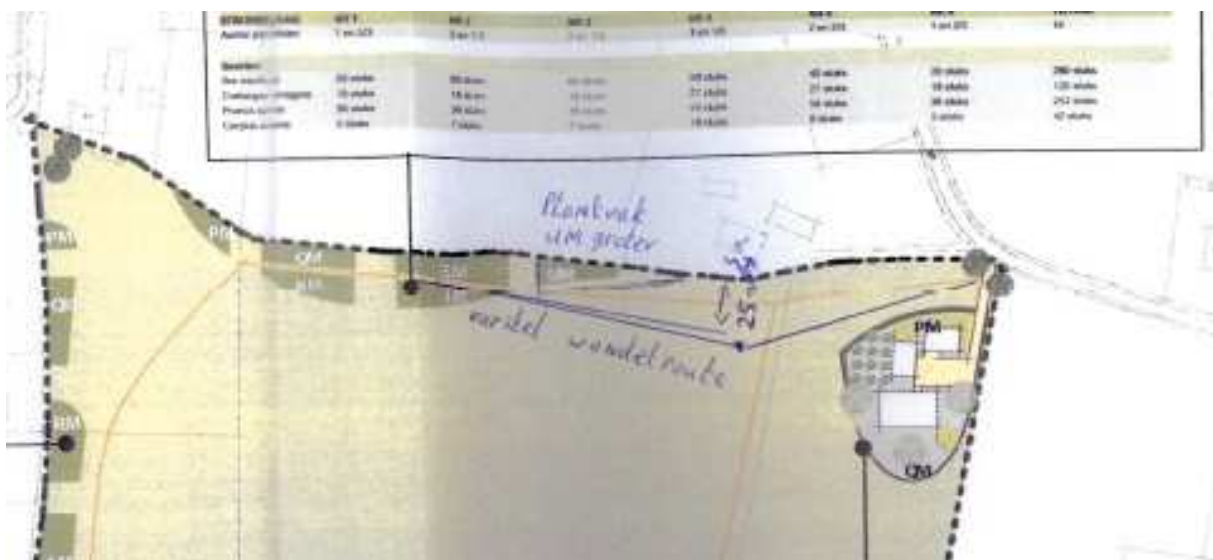
2e. Tijdens de bijeenkomsten door initiatiefnemers is aangegeven dat de wandelpaden verder van het grondeigendom geplaatst zouden worden.

Het beeldkwaliteitsplan en het beplantingsplan zullen in die zin door initiatiefnemers worden bijgesteld dat op zekere plekken het pad verder van de omliggende woonbebouwing komt af te liggen. Het bestemmingsplan zal uitsluitend regelen dat de paden worden uitgevoerd als maaipaden en dat verharde paden binnen het landgoed niet zijn toegestaan. Het bestemmingsplan legt geen beperking op aan het verloop van het maaipad binnen het landgoed. In de privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en landgoedeigenaren is opgenomen dat met wijzigingen ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan uitsluitend kan worden ingestemd voor zover deze niet leiden tot kwaliteitsverlies (afbreuk aan de uitgangspunten) van het landgoed en geen afbreuk doen aan de belangen van de omwonenden welke met het inrichtingsplan in het beeldkwaliteitsplan worden gerespecteerd.

Ad 3: Mevrouw C.C. Wenting-Dieks, Oldegoorweg 5 Didam, d.d. 25 mei 2015, ingekomen d.d. 29 mei 2015;



3a. Indiener van de zienswijze vreest voor aantasting van rust en privacy. Het wandelpad is voorzien vlak langs het terras. Dit wandelpad zou ten minste op 25 meter uit de perceelgrens moeten liggen.



Voorstel indiener zienswijze

Gemeentelijke reactie:

Het wandelpad is op grond van het beeldkwaliteitsplan/beplantingsplan ter hoogte van de Oldegoorweg 5 gelegen op ca. 7 meter uit de bestemmingsgrens 'wonen'.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat de gronden met de bestemming 'agrarijsch' mede zijn bestemd voor extensieve recreatie. Een extensief dagrecreatief gebruik van de gronden zou zich derhalve op grond van het vigerende bestemmingsplan ook al voor kunnen doen.

Ten einde ter plaatse van het adres Oldegoorweg 5 meer privacy te garanderen ontmoet het voor landgoedeigenaren geen bezwaar om het wandelpad ter hoogte van de Oldegoorweg 5 verder van het perceel af te leggen. Het beeldkwaliteitsplan (inrichtingsplan) en het beplantingsplan zijn daarop bijgesteld.

3b. Vanwege de privacy en rust wil indiener van de zienswijze geen fietspad langs haar huis.

Gemeentelijke reactie:

De paden worden uitgevoerd als maaipaden. Deze zijn ongeschikt voor fietsers. Hoewel het gebruik voor extensieve dagrecreatie in het bestemmingsplan niet verder wordt beperkt ten opzichte van de vigerende bestemming 'agrarisch', zal het landgoed door landgoedeigenaren uitsluitend worden opengesteld voor wandelaars.

3c. Er dient een erfafscheiding behouden te blijven. Indiener van de zienswijze wenst geen wandelaars en loslopende honden over haar terrein. Indiener van de zienswijze stelt voor het wandelpad langs de perceelsgrens buiten het struweel te houden.

Gemeentelijke reactie:

De afscheiding in de vorm van palen met band kan worden behouden. Ter hoogte van het perceel Oldegoorweg 5 loopt het wandelpad niet door het struweel.

3d. Indiener van de zienswijze doet een suggestie voor het wandelpad en aanpassing van het struweel. Zie afbeelding onder 3a.

Gemeentelijke reactie:

De suggestie voor wat betreft het struweel wordt door initiatiefnemers van het landgoed overgenomen en verwerkt in het beeldkwaliteitsplan en beplantingsplan. Het wandelpad zal daarin verder van de woning worden gelegd.

Ad 4: Fam. C.P.W.M. Wouters, Lange Klauwenhof 11 d.d. 18 juni 2015, ingekomen d.d. 19 juni 2015;



4a. Omdat het huis van indiener van de zienswijze dicht tegen het landgoed staat, wenst indiener van de zienswijze een aantal zaken goed geregeld te zien ten einde het woongenot in stand te kunnen houden. Bezwaar wordt gemaakt tegen:

1. Een struweel aan de noordzijde zonder doorzichten;
2. Een eventuele entree tot het landgoed langs hun perceel via de Lange Klauwenhof;
3. Zomereiken in de hoek tussen noord- en westzijde tegen het woonperceel aan;
4. Een wandelpad dicht langs het woonperceel.

Gemeentelijke reactie:

Ad 1. Ter hoogte van het adres Lange Klauwenhof 11 is geen sprake van het dichtzetten met struweel. Het beplantingsplan is in die zin bijgesteld dat de optie van een dichte struweelhaag over de gehele lengte aan de noordzijde van het landgoed is geschrapt. Hierbij wordt overigens opgemerkt dat behoud van het doorzicht (ook in de huidige situatie) ter plaatse planologisch geen vanzelfsprekendheid is. Het vigerende bestemmingsplan biedt immers ook de mogelijkheid tot het aanleggen van landschappelijke beplanting welke kenmerkend is voor het gebied. De nu voorgestane struweelhagen zijn kenmerkend voor het gebied.

Ad 2+3. Ter hoogte van het adres Lange Klauwenhof 11 zal geen sprake zijn van een entree naar het nieuwe landgoed. Ten einde te voorkomen dat voor wandelaars dit idee wordt gewekt, zal de aanplant van bomen in deze zichthoek achterwege worden gelaten.

Ad 4. Overeenkomstig het beplantingsplan is het aan te leggen wandelpad voorzien op ruime afstand van de woning van indieners van de zienswijze. Het betreft hier uitsluitend een wandelpad.

4b. Indiener van de zienswijze wenst graag de volgende zaken geregeld te zien:

1. het onderhoud van de rand van het landgoed grenzend aan zijn perceel;
2. Een contactpersoon als zich na zonsondergang nog personen op de gedachte rustplek bevinden.

Gemeentelijke reactie:

Ad 1. Het onderhoud van het landgoed vindt plaats overeenkomstig de wijze van onderhoud en beheer zoals opgenomen in het beplantingsplan. Het beplantingsplan maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de privaatrechtelijke overeenkomst welke tussen de gemeente en landgoedeigenaren is afgesloten.

Ad 2. Landgoedeigenaren hebben aangegeven de in het beeldkwaliteitsplan opgenomen rustplek niet te zullen realiseren. De rustplek is derhalve uit het inrichtingsplan verwijderd.

Landgoedeigenaren dragen niettemin zorg voor de toezicht op het landgoed, waarvoor eventueel een landgoedbeheerder wordt aangesteld.

Ad 5 De heer R. Derksen namens de plattelandsraad, d.d. 4 juni 2015, ingekomen d.d. 11 juni 2015;

5a. Indiener van de zienswijze geeft aan als plattelandsraad in het voortraject niet in de gelegenheid te zijn gesteld om advies te geven inzake het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie:

Het betreft in dit geval een particulier initiatief dat nagenoeg één op één voldoet aan het vastgestelde gemeentelijk beleid inzake landgoederen enerzijds en functieverandering naar wonen anderzijds. De ontwikkelingen zijn in dit bestemmingsplan aan elkaar geknoopt ten einde als geheel een kwalitatieve meerwaarde te kunnen bewerkstelligen. Met het bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan bestaand beleid. Er is als zodanig geen sprake van nieuwe ontwikkelingen.

5b. Indiener van de zienswijze geeft aan te betreuren dat het landgoed en de nieuwe woonkavel niet als 2 afzonderlijke plannen zijn behandeld.

Gemeentelijke reactie:

De ontwikkelingen welke parallel lopen, zijn aan elkaar gekoppeld ten einde een extra kwaliteitsimpuls te genereren. De beide ontwikkelingen worden in samenhang gezien en op elkaar afgestemd.

5c. Bij landgoederen gaat het om het economisch belang en niet om de nieuw aangelegde natuur.

Gemeentelijke reactie:

Het landgoederenbeleid geeft aan waar en onder welke voorwaarden de realisatie van een landgoed mogelijk is. In dit geval wordt aan die voorwaarden voldaan en zal er een inrichting plaatsvinden welke zich voegt in de oorspronkelijke karakteristiek van het gebied.

5d. Indiener van de zienswijze voorziet problemen met zwerfvuil en loslopende honden in het nevengelegen agrarische gebied. Langs en nabij de grens van het perceel komen beplantingen, welke om streng onderhoud vragen, zodat buren die er met agrarische gronden langs liggen, hiervan geen overlast ondervinden.

Gemeentelijke reactie:

Landgoedeigenaren zullen verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van het landgoed. Voor zover landgoedeigenaren de in privaatrechtelijke overeenkomst opgenomen verplichtingen niet nakomen, riskeren zij een boete onverminderd de verplichting om de in die overeenkomst opgenomen verplichtingen alsnog na te komen. Ook op grond van de huidige agrarische bestemming, is het reeds mogelijk om de betreffende landschappelijke beplanting te realiseren.

Ad 6: De Haan Advocaten en Notarissen namens de heer en mevrouw Schenning, Lange Klauwenhof 2 Didam, d.d. 23 juni 2015, ingekomen op 24 juni 2015.



De zienswijze namens eigenaren/bewoners Lange Klauwenhof 2 (rode contour) ziet louter op de deellocatie woonkavel Gemeente Didam, sectie F, percelen 2410, 2411 en 2412.

6a. Door het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar wonen, is er sprake van een (te) grote wijziging in het landschap. Nu is het perceel erg open en is er alleen een schuur aanwezig. Met de bebouwing waarin drie wooneenheden worden toegestaan, is er sprake van een grote wijziging. De bewoners van het pand zullen de tuinen afschermen.

Gemeentelijke reactie:

De ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid inzake functieverandering zoals dat gold ten tijde van het principebesluit (4 april 2012) met dien verstande dat het woongebouw in de nieuwe situatie aan de rand van de es wordt gesitueerd.



Het algemene uitgangspunt van het functieveranderingsbeleid is dat een woongebouw kan worden gerealiseerd wanneer op een perceel ten minste 600 m² aan gebouwen aanwezig is (voorheen 400 m²) en de oppervlakte aan gebouwen in de nieuwe situatie met ten minste 50% wordt gereduceerd ten opzichte van de bestaande situatie. In dit geval wordt er een voormalige landbouwschuur van 800 m² gesloopt welke midden op een es is gelegen.

Hier komt een woongebouw met 3 wooneenheden en in pandige bijgebouwen aan de rand van de es voor terug met een maximale oppervlakte van 400 m² en een agrarische verschijningsvorm. De totale ontwikkeling voegt zich goed in het van oorsprong agrarische landschap en er vindt qua vormgeving en beplanting afstemming plaats met het landgoed. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen inzake de toegestane bebouwing binnen de gronden met de bestemming 'wonen-woongebouw'. Binnen de bestemming 'wonen-woongebouw' is de oprichting van erfafscheidingen anders dan door middel van beplanting niet mogelijk.

6b. De bouwhoogte die is toegestaan is 8 meter. De woning vormt dan ook een zeer groot 'bok' en neemt veel van de ruimtelijke uitstraling van het gebied weg. Vanaf de weg zal het zicht op het open perceel aan de achterzijde dan ook geheel worden weggenomen. Al met al geeft de wijziging van de bestemming van het perceel een buitensporig andere ruimtelijke uitstraling, waardoor dit niet op de huidige voorgestelde wijze doorgang kan vinden.

Gemeentelijke reactie:

Het te realiseren woongebouw heeft een maximale omvang van 400 m² en is daarmee aanzienlijk beperkter in omvang dan de te slopen schuur welke in de huidige situatie op de es gesitueerd is en juist daar een landschappelijk obstakel vormt. Het nieuwe woongebouw met een maximale bouwhoogte van 8 meter wordt zodanig gesitueerd aan de Lange Klauwenhof dat er vanaf die zelfde weg voldoende doorzichten blijven bestaan. Het zicht vanuit de woning Lange Klauwenhof 2 zal door de sloop van de landbouwschuur in zuidoostelijke richting toenemen.

6c. De locatie van het woongebouw op het perceel is onjuist. Om het open landschap dat rond deze locatie heerst en dat blijkens de toelichting van belang wordt geacht, zou de bebouwing meer zuidelijker en oostelijker moeten worden geplaatst. Hiermee wordt het open landschap meer benadrukt en wordt het zo min mogelijk afgeschermd voor derden. Voor zover wenselijk wordt geacht dat er een 'open es' wordt gecreëerd, is de voorgestelde locatie meer wenselijk dan de locatie uit het ontwerp. Op deze wijze sluit de bebouwing namelijk ook meer aan op de bebouwing aan de Beekseweg, ten zuiden van de Lange Klauwenhof. Verzocht wordt om deze wijziging op te nemen in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie:

De betreffende gronden waar indiener van de zienswijze op doelt, maken geen deel uit van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. In dit geval is met het oog op de openheid van de es, gekozen voor een locatie op bij initiatiefnemer in eigendom zijnde gronden aan de rand van de es en niet voor de locatie van de te slopen landbouwschuur. Daarbij is het wenselijk dat de functieveranderingskavel vrij is gelegen van de omliggende woonbebouwing. De locatie van het nieuwe woongebouw bevindt zich op een afstand van ca 40 meter van de woning Lange Klauwenhof 2. Het zicht in zuidelijke richting zal vanuit de woning enigszins afnemen.

6d. Indieners van de zienswijze zijn het niet eens met de stelling dat er sprake is van 'een duidelijke bijdrage aan de landschapsversterking'. Dit wordt niet nader gemotiveerd. Onduidelijk is hoe het nieuwe gebouw als 'boerenerf' kan worden gezien, terwijl er louter sprake is van een wooneenheid. Gezien de ruimtelijke omgeving van het pand, kan er geen sprake zijn van een boerenerf.

Gemeentelijke reactie:

In geval van functieverandering wordt met de nieuwe bebouwing aangesloten bij de uiterlijke verschijningsvorm van agrarische bebouwing en erven. Een voorwaarde bij functieverandering is tevens dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing. In het beeldkwaliteitsplan en het beplantingsplan is weergegeven op welke wijze daar invulling aan wordt gegeven. Voor wat betreft de vormgeving van de functieveranderingskavel en de landschappelijke inpassing vindt afstemming plaats met het landgoed.

De agrarische gronden, waar de landbouwschuur wordt verwijderd, worden voorzien van de waarde-aanduidingen 'openheid' en 'reliëf'. Voor zover er werken of werkzaamheden plaatsvinden die afbreuk doen aan deze karakteristieken, kan de voorgeschreven omgevingsvergunning daarvoor worden geweigerd.

6e. Indieners van de zienswijze zijn van mening dat, gezien de grootte van de woningen (400 m³) en het uitblijven van exacte eisen aan het begrip 'stedelijke ontwikkeling' dat uit de genoemde uitspraak van de Afdeling niet kan worden gedestilleerd dat het begrip stedelijke ontwikkeling niet van toepassing is.

Gemeentelijke reactie:

In de toelichting van het bestemmingsplan is weergegeven hoe de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het begrip 'stedelijke ontwikkeling' uitlegt. Hieruit volgt dat geen sprake is van een ontwikkeling waarop de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij grotere initiatieven voor functieverandering nagaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die afgewogen moet worden tegen de ladder voor duurzame verstedelijking. Functieveranderingsinitiatieven op basis van regionale beleidsinvullingen voor functieverandering zullen over het algemeen kleinschalig van aard zijn, zodat een expliciete afweging met de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is. De onderhavige ontwikkeling is zodanig dat deze zich geruisloos laat inpassen in het gebied en ter plaatse zorgdraagt voor een kwaliteitsverbetering.

6f. Indieners van de zienswijze vinden dat onvoldoende is verantwoord hoe aan art. 2.2.1.1 van de provinciale omgevingsverordening is voldaan. De noodzaak om op de huidige locatie woningen te bouwen, ontgaat hen.

Gemeentelijke reactie:

Het plan voor de ontwikkeling van het landgoed en de woonkavel in het kader van functieverandering is als een (volgens het stoplichtmodel) 'groen plan' opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering welke in regionaal verband is afgestemd. Hiermee is sprake van een ontwikkeling welke past binnen de kwalitatieve en kwantitatieve woonafspraken. Dit wordt in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

6g. Voor indieners van de zienswijze is het gezien de locatie van hun woning van groot belang dat het woongebouw op de huidige locatie het zicht ernstig beperkt. Het extreem grote bouwwerk dat wordt toegestaan, staat als 'blok' op het betreffende perceel en neemt zeer veel zicht weg voor cliënten.

Gemeentelijke reactie:

Niet ontkend wordt dat het nieuwe woongebouw het zicht vanuit de woning Lange Klauwenhof 2 enigszins zal beperken. De woning is echter niet georiënteerd in de richting van het woongebouw.



Woning Lange Klauwenhof 2

Daar staat tegenover dat gezien de sloop van de landbouwschuur op de es (waar de woning wel op georiënteerd is) het zicht over de es ook zal toenemen.

6h. Verzocht wordt om alle op de aanvraag betrekking hebbende stukken toe te zenden, alsmede indieners van de zienswijze in de toekomst te informeren.

Gemeentelijke reactie:

Het ontwerp bestemmingsplan met de daarbij behorende stukken heeft gedurende 6 weken in ontwerp ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan en de daarbij gevoegde stukken zijn te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. Ten aanzien van de vervolprocedure wordt indiener van de zienswijze geïnformeerd. Daarbij zal hem tevens de bijgestelde privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en landgoedeigenaren worden toegezonden.

26 oktober 2015