

## Zienswijzenverslag bestemmingsplan Landgoed Barthenhorst

### **Reclamant 1, namens 8 betrokkenen**

ontvangen op: 17 april 2011 per e-mail, gelijkluidend per brief op 21 april 2011

#### Samenvatting:

De zienswijze zou moeten worden gezien als een gebundelde reactie op meerdere in gang gezette procedures en wordt door de reclamanten kort samengevat zoals onder '1' is weergegeven. Vanaf '2' zijn de overige delen van de zienswijze samengevat beschreven.

1.

- De komst van een landgoed op de bedoelde locatie kan een verrijking zijn van de woonomgeving in Loil. In elk geval verandert het gebied van een open landschap in een minder open landschap. Die verandering wordt door ons niet op prijs gesteld.
- De uitvoering van de plannen bepaalt uiteindelijk of er desondanks sprake van een acceptabele verandering is. In de voorbereiding is er door de initiatiefnemer meermalen en uitvoerig overlegd met omwonenden. Daarover zijn we uiterst tevreden. Bij het overleg met de initiatiefnemer zijn door hem beloften gedaan, die slechts deels zijn terug te vinden in voorliggende stukken. Wij zien realisatie van de beloften als belangrijke voorwaarde voor onze steun aan de plannen.
- Men verzoekt, waar mogelijk, in de formele besluitvorming garanties in te bouwen voor realisatie van de gedane beloften. Men geeft aan op welke punten in onze ogen de plannen beter in lijn kunnen worden gebracht met de gedane toezeggingen.

*Reactie gemeente: (hierna telkens weergegeven onder ad ..)*

*Ad 1.*

*Onduidelijk is waarom men een minder open landschap niet op prijs stelt, temeer daar verderop in de zienswijze wordt voorgesteld om zo spoedig mogelijk een fors aantal bomen en struiken te planten op het landgoed. Ons inziens is de verandering van het plangebied naar een 'half-open landschap' met lijnelementen in de vorm van bomen en struiken ruimtelijk acceptabel. In het landschapsontwikkelingsplan Montferland wordt het gebied rond Loil (deelgebied 'de Zoom') genoemd als gebied waarin nieuwe landgoederen mogelijk zijn en waarbij een bijdrage aan het landschap wordt gevraagd. Op de overige onder 1 genoemde punten over beloften van de initiatiefnemer en de waarborging ervan zal verderop in de beantwoording van de zienswijze worden ingegaan (ad 3.2).*

2. Verzocht wordt de brief aan te merken als zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Barthenhorst' en het 'concept-beeldkwaliteitsplan landgoed Barthenhorst' en als inspraakreactie op 'het ontwerpbesluit van het beleid ruimte voor nieuwe landgoederen'.

*Ad 2.*

*De reactie zoals verwoord in het voorliggende zienswijzenverslag gaat in op de zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Barthenhorst'.*

- 3.1 Verwezen wordt naar beloften aan omwonenden door de initiatiefnemer welke volgens reclamanten te zwak en niet in overstemming met de gemaakte afspraken met de initiatiefnemer in het concept-beeldkwaliteitsplan zijn overgenomen. Verzocht wordt om het overleg van de initiatiefnemer met de omwonenden en de gedane beloften explicieter in beeldkwaliteitsplan op te nemen. Deze beloften hebben onder andere betrekking op privacy-aspecten, wandelpaden en boomsoortkeuzes.

*Ad 3.1*

*Voor zover de reactie ingaat op het concept-beeldkwaliteitsplan voor het Landgoed Barthenhorst verwijzen wij naar onze reactie die in het kader van inspraakprocedure voor het beeldkwaliteitsplan wordt gegeven.*

*De presentatietekening is een onderdeel van het inrichtings-, beplantings- en beheerplan (hierna te noemen: inrichtingsplan) dat de gewenste definitieve inrichting van het landgoed weergeeft en uitvoering ervan. Om te verzekeren dat dit plan ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd en beheerd zoals is beschreven, is met de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten. Het*

*onderhavige bestemmingsplan zal hiervoor de publiekrechtelijke basis bieden en bestemd van de (huidige) agrarische gronden als 'natuur'.*

*Het pad aan de zijde van de Sommenweg 4 zal (gemeten vanaf de Sommenweg) over een afstand van ongeveer 75 meter aan de andere kant van de bomenrij worden gesitueerd. De inrichtingstekening zal hierop worden aangepast. Dit achten wij een acceptabele afstand. Wij vermogen dan ook niet in te zien dat het wandelpad op deze wijze te dicht op de percelen aan de Sommenweg 4 en 6 te dicht op deze percelen zou komen te liggen.*

*De soorten beplanting die worden gebruikt zijn planologisch niet relevant. Het onderhavige bestemmingsplan sluit een andere boomsoortkeuze derhalve ook niet uit. In de overeenkomst met de initiatiefnemer is geregeld dat eventuele wijzigingen van het inrichtingsplan, waarin de beplantingssoorten zijn genoemd, schriftelijk door de initiatiefnemer aan de gemeente voorgelegd dienen te worden. Hiermee is de door de reclamanten gewenste flexibiliteit bij de keuze van beplantingen en beheer geregeld. Het staat de initiatiefnemer vrij om hierover overleg met omwonenden en deskundigen te voeren.*

3.2 Verzocht wordt, met verwijzing naar provinciaal beleid, het opstellen van een anterieure overeenkomst schriftelijk te bevestigen en de overeenkomst als formele bijlage bij het bestemmingsplan te voegen.

*Ad 3.2*

*De zinsnede 'de overeenkomst dient bij het bestemmingsplan te worden toegevoegd' heeft geen betrekking op het al dan niet ter inzage leggen van de overeenkomst tijdens de bestemmingsplanprocedure. Zoals onder ad 3.1 al is aangegeven is er tussen de initiatiefnemer van landgoed Barthenhorst en de gemeente een overeenkomst gesloten die de inrichting, beplanting en het beheer van het landgoed garandeert. Het onderhavige bestemmingsplan met bijhorend inrichtingsplan zijn ons inziens ruimtelijk aanvaardbaar en leiden zoals onder ad 3.1 is aangegeven niet tot een onaanvaardbare beperking van privacy. Deze overeenkomst staat nadere afspraken tussen de initiatiefnemer en de omwonenden niet in de weg.*

3.3 Verzocht wordt om in de anterieure overeenkomst op te nemen dat 'volwassen bomen en struiken' worden aangeplant, zodat het bouwterrein van het landhuis zo snel mogelijk aan het zicht wordt onttrokken.

*Ad 3.3*

*De uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan is gegarandeerd met een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Zoals onder ad 3.2 is aangegeven achten wij dit plan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is het plan ons inziens uitvoerbaar. De concrete uitvoering (wijze van aanplant e.d.) is echter geen aspect dat in het kader van de bestemmingsplanprocedure ter toets staat, maar voor de volledigheid melden wij hierover het volgende:*

*In de overeenkomst is geregeld dat de initiatiefnemer in het eerstvolgende plantseizoen na onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan dient te beginnen met aanplanten van de bomen en beplantingen conform het inrichtingsplan. In dit plan is beschreven dat meerjarige bomen en struiken dienen te worden aangeplant.*

3.4 Verzocht wordt om de functie horeca, restaurant en verkoop uit te sluiten onder verwijzing naar het voorgestelde gemeentelijke beleid met betrekking tot landgoederen.

*Ad 3.4*

*Op grond van het voorliggende bestemmingsplan is een bed- en breakfastgelegenheid met een maximale oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> binnen de woonbestemming toegestaan. Onder het begrip 'bedrijf aan huis' (artikel 1) is aangegeven dat onder dit begrip niet wordt verstaan: een horecabedrijf. Aangezien bij de ruimtelijke ordening in Nederland en daarmee bij het opstellen van bestemmingsplannen uitgegaan wordt van toelatingsplanologie en niet van verbodsplanologie is het niet toegestaan om een functie expliciet uit te sluiten in een bestemmingsplan. Op grond van artikel 5 'wonen – landhuis' kan echter worden geconcludeerd dat een horeca- en restaurantfunctie niet zijn toegestaan, omdat deze functies niet worden genoemd in de begripsomschrijving van dat artikel.*

3.5 Verzocht wordt de paragraaf 'verrommeling' uit het beeldkwaliteitsplan te schrappen of met een verbetervoorstel richting de eigenaren te komen en deze verbetering op te nemen in de anterieure overeenkomst inclusief de financiering ervan. Nu wordt onnodig de indruk gewekt dat de bewoners aan de Wehlseweg en het kassenbedrijf voor een verloederde omgeving zouden zorgen.

*Ad 3.5*

*Aspecten uit het beeldkwaliteitsplan zijn niet aan de orde in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure en zullen in het kader van de procedure voor het opstellen van het beeldkwaliteitsplan 'landgoed Barthenhorst' aan de orde komen.*

3.6 Verzocht wordt om in de anterieure overeenkomst op te nemen dat de verlichting langs de toegangsweg naar het landgoed telkens kort in werking blijft, omdat er geen noodzaak zou zijn de verlichting 's nachts aan te laten.

*Ad 3.6*

*Het voorliggende bestemmingsplan verzet zich er niet tegen om bij de uitvoering van het plan lichtschilders of –sensoren aan te brengen. De verlichting is bedoeld om de toegangsweg zichtbaar te houden vanuit verkeersveiligheidsoogpunt. Zoals in het inrichtingsplan ook is beschreven is het de bedoeling dat deze een gematigde intensiteit zullen hebben. Wij vermogen echter niet in te zien dat het woon- en leefklimaat van omwonenden door het aanlichten van de toegangsweg zal verslechteren.*

3.7 Verzocht wordt inrit van de toegangsweg tegenover de Wehlseweg 92 zo te situeren dat er zo min mogelijk licht van autokoplampen naar binnen zal schijnen. Daarnaast verzoekt reclamant om de plannen voor het landgoed zodanig aan te passen dat er geen gevaarlijke verkeerssituatie ontstaat door het draaien van bouwverkeer op de Wehlseweg en hiervoor detailtekeningen met draaicirkels in op te nemen waaruit dit blijkt. Ook wordt verzocht om afspraken over een tijdelijke inrichting van de in- en uitrit en het bijbehorende parkeergedeelte schriftelijk vast te leggen en dit met de bewoners af te stemmen.

*Ad 3.7*

*De uit- en inrit van de toegangsweg naar het landgoed is gesitueerd tegenover de supermarkt met bijbehorende bedrijfswoning aan de Wehlseweg 92. De (bedrijfs)woning is grotendeels aan de achterzijde van de ter plaatse aanwezige winkel gesitueerd. Zoals blijkt uit de 'presentatietekening' van het inrichtingsplan, komt de uitrit recht tegenover wat in werkelijkheid de winkel is uit, maar niet tegenover de aanbouw van de woning die deels naast de winkel is gelegen op een afstand van ongeveer 32 meter tot de inrit. Ons inziens zal er dan ook geen sprake zijn van in de woonkamer schijnende koplampen. Vanuit verkeersveiligheidsoogpunt is er ook voor gekozen om de inrit zo ver mogelijk van de nabijgelegen rotonde te situeren, daarbij is ook rekening gehouden met het niet naar binnen schijnen van koplampen in de woonkamer van de woning aan de Wehlseweg 92. Mocht het toch noodzakelijk zijn de inrit nog verder richting Loil te verplaatsen dan biedt het plan hiertoe de mogelijkheid. De inrit verder richting de rotonde verplaatsen is onwenselijk vanuit verkeersveiligheidsoogpunt.*

*De in- en uitrit die op de presentatietekening is weergegeven geeft de gewenste eindsituatie van het plan weer. Zoals door de reclamant ook wordt gesuggereerd kan het bouwverkeer tijdens de concrete uitvoering van het plan gebruiken maken van de ruimte na de rotonde aan de Wehlseweg en biedt het plan de mogelijkheid om (op grond van artikel 3, lid 3, sub c onder 3) een tijdelijke inrit te realiseren. Deze tijdelijke situatie tijdens de uitvoering leidt ons inziens niet tot een dusdanige verkeersonveilige situatie dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het geding is. Het staat de initiatiefnemer vrij om over de tijdelijke in- en uitrit met de omwonenden nadere afspraken te maken. Gezien het voorgenoemde is het ons inziens niet noodzakelijk om nadere afspraken hierover in de overeenkomst met de initiatiefnemer vast te leggen.*

3.8 Verzocht wordt om de 'algemene vrijheden' (zoals de 10%-regeling) uit de regels van het bestemmingsplan te halen.

*Ad 3.8*

*De door reclamant bedoelde 'algemene afwijkingsregels' bevatten bevoegdheden om van de in het plan genoemde maten en percentages af te wijken (met uitzondering van de inhoud van de woning) en geven het plan enige flexibiliteit die wij ruimtelijk aanvaardbaar achten. Deze wettelijk toegestane bevoegdheid komt toe aan het college van Burgemeester en wethouders. Het al dan niet toepassen ervan wordt bij een daartoe strekkend verzoek zorgvuldig afgewogen.*

3.9 Verzocht wordt om op de plankaart (tegenwoordig: verbeelding) aan te geven waar het parkeren voor bezoekers van het landgoed plaats kan vinden. En de regels voor het parkeren en de gewenste inrichting beter op elkaar af te stemmen.

*Ad 3.9*

*Via artikel 3, lid 3 van de regels van het bestemmingsplan wordt geregeld dat bij de ingang van het landgoed geparkeerd kan worden. De parkeerplaats is op de inrichtingstekening weergegeven nabij de entree van het landgoed. Daarnaast biedt het plan voldoende mogelijkheden tot parkeren op eigen terrein ter plaatse van de woonbestemming. Hiermee is het aspect parkeren ons inziens voldoende gewaarborgd via het bestemmingsplan.*

3.10 Verzocht wordt om duidelijk te maken welk effect de 'kleine verhoging', waarop het landhuis wordt gebouwd, heeft op de maximale bouwhoogten.

*Ad 3.10*

*De 'wijze van meten' van de bouwhoogte van een bouwwerk is bepaald in artikel 2 van het bestemmingsplan. Gemeten dient te worden vanaf peil. Wat het peil is, is bepaald in artikel 1 'begrippen'. De verhoging ('horst' genoemd) die ter plaatse van de woonbestemming wordt gerealiseerd komt overeen met de lichte verhoging ten opzichte van de omliggende gronden waarop ook omliggende woningen zijn gebouwd. De verhoging is een verschil van ongeveer 30 á 40 centimeter ten opzichte van de omliggende bestaande weilanden. Hierdoor ontstaat ons inziens een bouwhoogte die vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.*

3.11 Verzocht wordt om de relatie met de procedure voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied in het bestemmingsplan toe te lichten, het bestemmingsplan Landgoed Barthenhorst geen onderdeel uit te laten maken van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied en de besluitvorming over landgoed Barthenhorst aan te houden totdat het beleid inzake nieuwe landgoederen definitief is.

*Ad 3.11*

*De onderhavige bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is kenbaar gemaakt via het plaatselijke Montferland Journaal en op de gemeentelijke website, waarin is aangegeven dat een ieder het ontwerpbestemmingsplan kon inzien. De Wet ruimtelijke ordening verzet zich er niet tegen om meerdere ontwerpbestemmingsplannen tegelijk te publiceren. Ook het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied is conform het bepaalde in de Wro gepubliceerd en reclamant heeft hier kennis van kunnen nemen en in dat kader kunnen reageren. Daarnaast wijzen wij u erop dat in het kader van specialiteitsbeginsel het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Barthenhorst aan de orde is en niet andere plannen (of aanvragen om omgevingsvergunning) die ter inzage liggen of nog ter inzage worden gelegd. Daarnaast is de gemeenteraad er zich niet aan gehouden om de door reclamant genoemde plannen aan te houden, omdat de Wet ruimtelijke ordening de beleidsvrijheid geeft om bestemmingsplannen vast te stellen die in overeenstemming zijn met provinciaal en rijksbeleid. Ook zonder gemeentelijk beleid voor nieuwe landgoederen heeft de gemeenteraad de beleidsvrijheid om bestemmingsplannen vast te stellen die voorzien in de realisatie van een landgoed.*

**Reclamant 2**

ontvangen op: 29 april 2011

Samenvatting

Verzocht wordt om het bestemmingsplan zodanig aan te passen zodat de ontwikkelingsmogelijkheden voor het agrarisch bedrijf aan de Groenestraat 1 gewaarborgd worden.

Reactie gemeente:

*Voor wat betreft de gestelde beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijf aan de Groenestraat 1, wordt opgemerkt dat diverse functies, waaronder nieuwe natuur, in het buitengebied een plaats moeten krijgen.*

*Door het nieuwe landgoed worden de landschaps- en natuurwaarden ter plaatse vergroot. Dat dat ten koste gaat van de ruimte voor de agrarische sector is een gegeven. Dat neemt echter niet weg*

*dat er geen ruimte zou moeten worden geboden aan dit nieuwe initiatief. Daar waar zich mogelijkheden tot landschapsversterking voordoen, zullen wij telkens tot een afweging komen, waarbij de mogelijke inperking van het agrarisch productiegebied één van de afwegingsfactoren is. Gelet op het feit dat de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf mede worden bepaald door nabijer gelegen 'gevoelige' woonfuncties en deze niet worden beperkt door de realisatie van het landgoed achten wij deze nieuwe functie verantwoord.*