



Agendapunt : 11
Datum : 10 augustus 2004
Commissie van Voorbereiding :
Raad : 26 augustus 2004
Kenmerk : ROB/gh

Onderwerp : Besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995, herziening 2002-1"

De raad der gemeente Ruurlo,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 augustus 2004;

overwegende, dat met ingang van 4 maart 2004 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995, herziening 2002-1";

dat dit ontwerp-bestemmingsplan betrekking heeft op de vestiging van landgoed Het Beeckdael, gelegen aan de Van Heeckerenbeek tussen de Haarweg en de Tolhutterweg en ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de daartegen ingebrachte inspraakreacties;

dat van de terinzagelegging publicatie is gedaan in de Nederlandse Staatscourant, de Gelderlander, de Stentor en het huis-aan-huisblad "Contact" van 3 maart 2004, alsook door aanplakking op de gemeentelijke publicatieborden, waarbij vanwege een drukfout in de Gelderlander op 6 maart 2004 in datzelfde dagblad rectificatie is gedaan;

dat gedurende de termijn van terinzagelegging met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan schriftelijke zienswijzen zijn ingebracht door de heer mr. Th.H.W. Juta, p/a DAS Rechtsbijstand, Postbus 5337, 6802 EH te Arnhem (namens de heer E. van Es, Haarweg 14, 7261 LE te Ruurlo) en door het bestuur van de GLTO afdeling Ruurlo (secretariaat p/a Elzeboomweg 6, 7261 LD te Ruurlo);

dat de indieners van de zienswijzen tijdens de raadsvergadering van 29 april 2004 overeenkomstig artikel 23, lid 1, sub d van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in de gelegenheid zijn gesteld om een nadere mondelinge toelichting te geven, na daartoe door burgemeester en wethouders bij brief van 6 april 2004 te zijn uitgenodigd, en de GLTO gebruik heeft gemaakt van de geboden gelegenheid tot het geven van een nadere mondelinge toelichting door het voorlezen van een notitie d.d. 29 april 2004;

dat wij ten aanzien van de ingediende zienswijzen en de nadere mondelinge toelichting het volgende overwegen;

Ontvankelijkheid van de zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied 1995, herziening 2002-1", die duurde van donderdag 4 maart 2004 tot en met woensdag 31 maart 2004, zijn de bovengenoemde schriftelijke zienswijzen ingediend. Daarbij werd de brief van het bestuur van de

GLTO afdeling Ruurlo op 30 maart 2004 en dus tijdig ontvangen, terwijl de brief van de heer Juta werd ontvangen op 1 april 2004 en daarmee dus daags na het verstrijken van de termijn. Voor de ontvankelijkheid van zienswijzen ten aanzien van een ontwerp-bestemmingsplan is echter maatgevend of de zienswijzen voor het einde van de termijn ter post zijn bezorgd. Nu de brief van de heer Juta per aangetekend post is ontvangen op de dag na het verstrijken van de termijn voor het indienen van zienswijzen, moet worden aangenomen dat deze voor het verstrijken van de termijn ter post is bezorgd zodat in het verlengde van de verzendtheorie moet worden geconcludeerd dat ook de in deze brief vervatte zienswijzen ontvankelijk zijn.

De zienswijzen

- Zienswijzen van het bestuur van de GLTO afdeling Ruurlo

In zijn brief van 19 maart 2004, ontvangen op 30 maart 2004, brengt het bestuur van de GLTO afdeling Ruurlo als zienswijzen naar voren dat:

1. het wenselijk is om eerst beleid te formuleren ten aanzien van de vestigingsmogelijkheden voor nieuwe landgoederen voordat de procedure ten aanzien van het landgoed aan de Van Heeckerenbeek wordt voortgezet, omdat er zonder het formuleren van beleid een groot risico bestaat op precedentwerking en de gemeente zonder beleid die ontwikkeling niet kan sturen;
2. het ontwikkelen van een landgoed op de locatie aan de Van Heeckerenbeek niet bijdraagt aan de maatschappelijke doelstellingen zoals die onder meer zijn verwoord in het reconstructieplan voor de Achterhoek en de Liemers aangezien er geen sprake is van het oplossen van knelpunten of conflicterende functies in het buitengebied of van ontstening, er geen versterking van de bestaande Ecologische Hoofdstructuur plaatsvindt en geen bijdrage wordt geleverd aan de sturende of orderende waterberging;
3. het beoogde landgoed afbreuk doet aan het karakter van het betreffende gebied en alleen maar een bouwwerk oplevert met cultuurnatuur die elke authenticiteit mist;
4. de ontwikkeling van een landgoed een extra aanslag pleegt op de productieruimte van de landbouw en een belemmering is voor de noodzakelijk geachte extensivering van het grondgebruik in kwetsbare gebieden en voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven;
5. het ongewenst is om het afwisselende landschap te verstoren door het dichtslibben van karakteristieke open locaties;

Tijdens het geven van de nadere mondelinge toelichting op de schriftelijke zienswijzen, zijn de hierboven genoemde onderdelen namens het bestuur van de GLTO afdeling Ruurlo herhaald. Daarbij is nog concreet gewezen op enige zinsneden uit het ontwerp-Reconstructieplan Achterhoek en Liemers die betrekking hebben op de vestiging van nieuwe landgoederen. Het betrof daarbij passages die zich uitspreken over een minimale oppervlakte voor 'nieuwe landgoederen' van 10 ha (pag. 163), over een rood-voor-rood-regeling die versterking tegengaat (pag. 96) en over een regeling waarbij een redelijk deel van de waardevermeerdering van bebouwing ten goede komt aan het buitengebied (pag. 59) alsmede een de algemene uitspraak dat nieuwe landgoederen moet bijdragen aan doelstellingen die zijn vastgelegd.

- Zienswijzen van de heer Juta namens de heer Van Es

In zijn brief van 30 maart 2004, ontvangen op 1 april 2004, brengt de heer Juta namens de heer Van Es als zienswijzen naar voren dat zijn cliënt er bezwaar tegen heeft dat het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in woningbouw op ongeveer 300 meter afstand van zijn woning waarbij met name het volume van 3.250 m³ en de hoogte van 13 meter van belang zijn omdat deze er voor zorgen dat de bebouwing afwijkt van de bebouwing in de omgeving en als vreemd en afwijkend landschappelijk element dus planologisch ongewenst is. De heer Juta geeft aan dat de bomen in de omgeving van de woning de eerstkomende 20 jaar niet zo hoog zullen zijn dat zij het bouwwerk enigszins aan het gezicht zullen

onttrekken. Tenslotte spreekt hij het verzoek uit om het maximale bouwvolume en de maximale bouwhoogte terug te brengen tot in relatie tot de omgeving aanvaardbare proporties.

Overwegingen ten aanzien van de zienswijzen

- Ten aanzien van de door het bestuur van de GLTO afdeling Ruurlo schriftelijk ingebrachte zienswijzen en de naar aanleiding daarvan ingebrachte nadere mondelinge toelichting overwegen wij het volgende:

Schriftelijk ingebrachte zienswijzen:

1. Reeds naar aanleiding van de inspraakreactie ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan is aangegeven dat er inderdaad geen specifiek gemeentelijk landgoederenbeleid is vastgesteld. Omdat het provinciaal beleid ten aanzien van dit onderwerp echter zeer specifieke criteria bevat die de gemeentelijke bestuursorganen leidend laten zijn bij de beoordeling van een verzoek tot vestiging van een nieuw landgoed, impliceert de afwezigheid van ter zake specifiek beleid niet dat de gemeente geen sturing kan uitoefenen op eventuele ontwikkelingen. Verder handhaven wij het standpunt dat het risico op precedentwerking mede vanwege de criteria die voortvloeien uit het provinciaal beleid niet groot is en er in ieder geval niet zo concreet is dat hij aanleiding zou moeten zijn om af te zien van de voortzetting van de opgestarte herzieningsprocedure;
2. Het ontwikkelen van een landgoed op de locatie aan de Van Heeckerenbeek verdraagt zich juist uitstekend met de doelstellingen zoals die in het ontwerp-Reconstructieplan zijn verwoord. Het plangebied is voor het grootste gedeelte namelijk ingedeeld bij het extensiveringsgebied, waar het primaat ligt bij natuur, waarbij alleen een smalle strook aan de noordwestelijke zijde wordt gerekend tot het verwevingsgebied waar een verweving van landbouw, wonen en natuur wordt nagestreefd. Het gegeven dat de vestiging van het beoogde landgoed in de concrete omstandigheden geen bestaand knelpunt oplost en niet leidt tot ontstening of de beëindiging van conflicterende functies in het buitengebied doet niet af aan passendheid van het initiatief tot vestiging van het landgoed met de hoofduitgangspunten bij de zonering in het kader van de reconstructie. Bovendien kan worden geconstateerd dat het plangebied weliswaar niet is gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur maar dat het er wel rechtstreeks aan grenst en op die wijze dus aansluit op de in het gebied aanwezige natuurwaarden. Ten slotte wordt de noordelijke oever van de Van Heeckerenbeek natuurvriendelijk ingericht, iets wat in ieder geval geen belemmering oplevert voor de afvoercapaciteit van de beek. Bij dit laatste wordt overigens opgemerkt dat het plangebied in het ontwerp-reconstructieplan niet behoort tot een zoekgebied voor waterberging of een sturende waterberging zodat op het plangebied ook geen taakstelling berust in het kader van de regionale waterberging;
3. De inrichting van het landgoed is gericht op de aansluiting van de bebouwing en natuur op de bestaande landschappelijke omgeving en gaat daarom ook niet uit van een gesloten geheel maar van een inrichting met doorkijkjes en openingen tussen landschapselementen. Mede hierdoor wordt voortgebouwd op de afwisseling die het besloten kampenlandschap karakteriseert en authentiek is voor de omgeving van het plangebied;
4. Gelet op de ontwikkelingen in de landbouw valt te verwachten dat de behoefte aan landbouwgrond zal afnemen, een ontwikkeling die reeds tot uiting komt in de dalende prijs van landbouwgrond. Tegen die achtergrond zijn wij dan ook niet van mening dat de omzetting van ongeveer 6 hectare agrarische cultuurgrond een waarneembare invloed heeft op het areaal van op de markt beschikbare landbouwgrond en dat de ontwikkeling van het onderhavige landgoed geen aanslag pleegt op de productieruimte van de landbouw. Verder is in het ontwerp-bestemmingsplan reeds aangegeven dat de komst van een landgoed in het plangebied geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de omgeving;
5. Wij zijn met de GLTO van mening dat het niet wenselijk is om karakteristieke open locaties in het landschap te laten dichtslippen. In het door onze raad op 29 april 2004 vastgestelde beeldkwaliteitsplan zijn echter zodanige randvoorwaarden opgesteld dat kan worden voorkomen dat de ter

plaatse bestaande open kamer in het landschap wordt opgevuld. In het inrichtingsplan voor het landgoed is hierop voortgebouwd zodat de daar op te zetten natuurelementen zullen worden afgewisseld met openingen en de karakteristieken van het besloten kampenlandschap zullen worden gerespecteerd;

Nadere mondelinge toelichting:

Beginnend bij het laatste onderdeel van de mondelinge toelichting op de schriftelijk ingebrachte zienswijzen constateren wij allereerst dat het initiatief om aan de Van Heeckerenbeek een nieuw landgoed te vestigen op de wijze zoals voorzien in het ontwerp-bestemmingsplan past binnen het op grond van het Streekplan Gelderland 1996 vastgestelde ruimtelijke beleid. Daarbij merken wij ten aanzien van de passages uit het ontwerp-Reconstructieplan op dat het beoogde Reconstructieplan voor de betreffende onderdelen niet zal gaan gelden als een herziening van het Streekplan zodat de aangehaalde uitspraken hooguit kunnen worden aangemerkt als een eerste inbreng voor nadien nog te formuleren nieuw beleid. Dit komt het meest duidelijk naar voren bij de passage over het afromen van waardevermeerdering aangezien deze gedachte in het ontwerp-Reconstructieplan wordt gepresenteerd in paragraaf 4.3.3 (Te ontwikkelen of uit te werken instrumentarium) onder de noemer van "Onderzoek regeling 'ruimte voor kwaliteit'". Overigens wordt op pagina 47 van het ontwerp-Reconstructieplan, handelend over de ambities en de aanpak ten aanzien van het thema landschap en cultuurhistorie, aangegeven dat nieuwe landgoederen een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van een beter landschap, al of niet in combinatie met het slopen van vrijkomende agrarische bebouwing, een tekstgedeelte waaruit formulering van het ontwerp-bestemmingsplan een positieve grondhouding is aangenomen voor wat betreft de vestiging van nieuwe landgoederen.

Daarnaast handelt pagina 96 van het ontwerp-Reconstructieplan over de problematiek van de functieverandering van (leegkomende) agrarische bedrijfsbebouwing waarbij inderdaad wordt uitgesproken dat bij de ontwikkeling van nieuw beleid de toename van bebouwing niet wenselijk is. Dit staat echter geheel los van het sinds 1996 vastgestelde beleid dat een basis biedt om met inachtneming van diverse programma's over te gaan tot natuurontwikkeling in combinatie met de nieuwbouw van één woning. Met betrekking tot de passage op pagina 163 van het ontwerp-Reconstructieplan over de minimale oppervlakte van een nieuw landgoed moet tenslotte worden geconstateerd dat voorafgaand aan de geciteerde uitspraak staat vermeld dat "Voor nieuwe landgoederen wordt gedacht aan de realisatie van tenminste 5 ha natuur en sloop van daarvoor in aanmerking komende stallen, in ruil voor de bouw van een huis van formaat" terwijl aan het begin van de betrokken bijlage (Maatregelen en kosten) expliciet het volgende vermeld: "Aan de voorgestelde maatregelen en inschattingen van de kosten kunnen geen rechten worden ontleend. Tijdens de uitvoering gelden de regelingen zoals die op dat moment van kracht zijn." (pagina 151).

Naar onze mening wordt hiermee nogmaals benadrukt dat de in het ontwerp-Reconstructieplan aangedragen maatregelen nog nadere uitwerking behoeven en om die reden niet kunnen worden aangemerkt als concreet beleid. Aangezien de passages waarnaar namens het bestuur van de GLTO afdeling Ruurlo werd verwezen moeten worden aangemerkt als rudimentaire en nog nader uit te werken gedachten en in één geval geen betrekking hebben op de realisatie van nieuwe landgoederen, zien wij in de mondelinge toelichting op de schriftelijke zienswijzen geen aanleiding om deze zienswijzen gegrond te verklaren. De aangehaalde zinsneden uit het ontwerp-Reconstructieplan bevatten immers geen uitspraken over voldoende uitgekristalliseerd nieuw ruimtelijk beleid, terwijl het vestigen van het met het ontwerp-bestemmingsplan beoogde nieuwe landgoed in overstemming is met het daarvoor geldende ruimtelijk beleid.

- Ten aanzien van de door de heer Juta namens de heer Van Es schriftelijk ingebrachte zienswijzen, overwegen wij het volgende:

In de bebouwingsvoorschriften bij het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan zijn maatvoeringen verwerkt die passen bij een woongebouw 'van allure'. In vergelijking met de voorschriften uit het voorontwerp-bestemmingsplan is daarbij de aanvankelijk inhoudsmaat van 5.000 m³ losgelaten en vervangen door een voor het woongebouw maximale oppervlakte van 250 m² met een hoogte van 13 me-

ter. Daarbij moet worden opgemerkt dat een bouwvolume van 3.250 m³ feitelijk niet kan worden bereikt omdat in de bouwvoorschriften tevens is aangegeven dat de woning maximaal mag bestaan uit één souterrain, twee bouwlagen en een kap zodat de bouwhoogte van 13 meter dus niet kan worden aangewend als goothoogte.

De in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouwvoorschriften zijn gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan zoals onze raad dat op 29 april 2004 overeenkomstig artikel 12a van de Woningwet heeft vastgesteld als welstandsnota en waarin een relatie is gelegd tussen de inrichting van het landgoed en de bebouwing op het landgoed. Omdat het provinciaal beleid ten aanzien van 'nieuwe landgoederen', beleid dat door de gemeente zonder nadere aanvulling wordt onderschreven, uitgaat van woningbouw 'met allure', is het niet onlogisch dat het ontwerp-bestemmingsplan voor het woongebouw andere bouwvoorschriften aanhoudt dan de voorschriften voor reguliere woningen in het buitengebied. Dit is met name terug te voeren op de uitstraling van een nieuw landgoed als geheel, een uitstraling die wezenlijk afwijkt van die van een reguliere woning in het buitengebied, en van de op die uitstraling afgestemde woonbebouwing die een architectonische eenheid moet kunnen vormen met de beleving van een nieuw landgoed. Daarbij is het inderdaad zo dat het woongebouw niet van meet af aan zal en kan worden afgeschermd door de nieuw aan te leggen natuur. Omdat dit op termijn echter anders zal zijn en de bedoelde bebouwing door uitvoering van het inrichtingsplan uiteindelijk zal worden omzoomd door de aan te leggen natuurelementen, zien wij hierin echter tegelijkertijd geen reden om de bouwvoorschriften nogmaals aan te passen omdat de bedoelde bebouwing uiteindelijk in balans zal zijn met de op het nieuwe landgoed aanwezige natuur;

dat de ingediende zienswijzen met inachtneming van het bovenstaande ongegrond zijn en onze raad daarin geen aanleiding ziet om af te zien van vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan;

dat wij in onze vergadering van 29 april 2004 als welstandsnota in de zin van artikel 12a van de Woningwet hebben vastgesteld het "Beeldkwaliteitsplan Landgoed Van Heeckerenbeek" en dit besluit op 12 mei 2004 is bekendgemaakt door een kennisgeving in het huis-aan-huis-blad "Contact";

dat van de zijde van de gemeente een overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer die toeziet op de uitvoering en de instandhouding van het landgoed "Het Beeckdael";

gelet op de betreffende artikelen in de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

b e s l u i t :

1. de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren, één en ander zoals hierboven is aangegeven;
2. met inachtneming van het gestelde onder 1. het bestemmingsplan "Buitengebied 1995, herziening 2002-1" vast te stellen zoals dat in ontwerp ter visie heeft gelegen en overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, voorschriften en toelichting.

Aldus besloten door de raad der gemeente Ruurlo
in zijn openbare vergadering van 26 augustus 2004.

De griffier,



Mr. G.A.J. Winters.

De voorzitter,



L.A.G.M. de Zeeuw-Lases.

Afschriften aan: archief, dhr. Juta (DAS rechtsbijstand namens dhr. E. van Es),
bestuur GLTO afdeling Ruurlo (secr. Elzeboomweg 6)

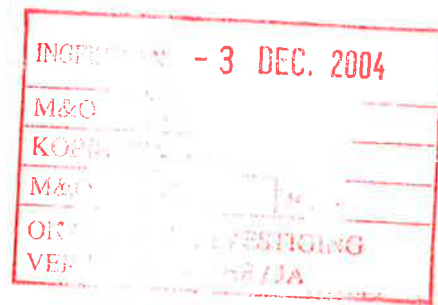


De Raad van de gemeente Ruurlo
Postbus 100
7260 AC RUURLO

Arnhem, 26 november 2004 - nr. RE2004.81584

Bestemmingsplan Buitengebied 1995
Herziening 2002-1

Brief d.d. 7 september 2004
van burgemeester en wethouders



Besluit van GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND met betrekking tot de goedkeuring van vorenvermeld bestemmingsplan.

PLANBESCHRIJVING

Het plan voorziet in de vestiging van landgoed Het Beeckdael, gelegen aan de Van Heeckerenbeek tussen de Haarweg en de Tolhutterweg in de gemeente Ruurlo.

PROCEDURE

Het bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van 26 augustus 2004 van de Raad van de gemeente Ruurlo.

Het plan heeft na de vaststelling gedurende vier weken ter inzage gelegen met ingang van 9 september 2004. Het bestemmingsplan is ter goedkeuring door burgemeester en wethouders verzonden op 7 september 2004. Er zijn geen bedenkingen bij ons college ingediend. De Provinciale Planologische Commissie is gehoord.

PLANBEOORDELING

Het bestemmingsplan geeft wat betreft de plankaart, de voorschriften, de uitvoerbaarheid, noch anderszins aanleiding daaraan goedkeuring te onthouden.

BESLUIT

Wij hebben - gelet op artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het vorenstaande in aanmerking nemende - vorenbedoeld bestemmingsplan goedgekeurd.

Namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,


dhr. mr. J.B.J. Bekhuis
dienst Ruimte, Economie en Welzijn
onderafdelingshoofd Ruimtelijk Beleid Veluwe en
Oost-Gelderland van de afdeling Ruimtelijke Ordening

bijlagen

coll. MS/J
code: RO_21115.doc / JB

verzonden - 1 DEC. 2004