

Gemeente Doesburg
T.a.v. de heer H. Schuiling
Postbus 100
6980 AC DOESBURG

Zutphensestraatweg 47
6955 AE Ellecom
Telefoon 0313-415490
Fax 0313-413325
E-mail info@kantoor-korevaar.nl
Internet www.kantoor-korevaar.nl
K.v.K. nr. 09070833
BTW-nr. NL 162090031B01

uw ref.:

onze ref.: 073-0401

Ellecom, 23 mei 2016

onderwerp: Planschadeverzoek/bestemming eigendommen Landgoed Bingerden NSW BV

Geachte heer Schuiling,

In vervolg op ons overleg van 10 mei j.l., bericht ik u namens eigenaressen van Landgoed Bingerden NSW bv als volgt:

Op 2 mei j.l. heeft u mij per e-mail het concept-bestemmingsplan 'Groenstrook Beinum' voorgelegd. Dit reparatieplan is door de gemeente opgesteld naar aanleiding van een op 4 maart j.l. namens eigenaressen ingediende planschadeverzoek met betrekking tot deze gronden. In de verbeelding bij het concept-bestemmingsplan 'Groenstrook Beinum', is de bestemming gewijzigd van 'Groen' in 'Agrarisch' (met waarden).

Naar aanleiding van dit concept-bestemmingsplan verzoeken eigenaressen om de twee bosperceeltjes in het plangebied ook als 'Bos' te bestemmen. Beide bosjes zijn gerangschikt onder de werking van de Natuurschoonwet 1928. Duurzame instandhouding als bos is alleen al om die reden noodzakelijk. Deze bosjes dateren uit ca. 1980 en zijn in het verleden door het landgoed als bos verworven van het Waterschap Rijn en IJssel. Bij herbestemming tot 'Bos' wordt een duurzaam bestaande situatie planologisch bestendigd. Eigenaressen aanvaarden voor deze bosgrond de (theoretische) waardedaling ten opzichte van de agrarische waarde onder het oude bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Angerlo' uit 1964.

Verder spraken wij over het aanliggende bestemmingsplan 'IJssel en Oude IJssel', waar in aan uiterwaarden van het landgoed een bestemming 'Natuur' is toegedacht, met de aantekening dat agrarisch grondgebruik is toegestaan. Onder verwijzing naar jurisprudentie verzocht ik u namens eigenaressen ook die bestemming te wijzigen in Agrarisch (met waarden), omdat de betrokken terreinen als bouwland en grasland agrarisch gebruikt worden en de Natura 2000 status ook op andere wijze in het plan geborgd kan worden. In dit verband verwees ik o.a. naar het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Zevenaar dat thans voorbereid wordt voor de aangrenzende uiterwaardpercelen.

De planschade die optreedt door deze wijze van bestemmen kan begroot worden via marktanalyse van naar 'Natuur' omgevormde graslandpercelen die extensief agrarisch beheer worden. In het kader van subsidieregelingen (SN/PSN) werd in dit verband tot 85% van de waarde aan eigenaren vergoed. In de markt worden dergelijke graslandpercelen met een natuurbestemming thans particulier verkocht voor ca. 30 tot 50% onder de marktwaarde van nabijgelegen gronden met een 'normale' agrarische bestemming.

In ons overleg op 10 mei gaf ik aan dat ik eigenaressen zal afraden voor deze uiterwaarden een afzonderlijk planschadeverzoek in te dienen, mits uw gemeente schriftelijk garandeert dat zij de bestemming van deze gronden bij de eerstvolgende bestemmingsplanronde zal afstemmen op de bestemming van (bijvoorbeeld) de aangrenzend gelegen uiterwaardgronden in de gemeente Zevenaar, waar hetzelfde gebruik en een identieke planologie van provincie en rijk gelden. Gemeente Zevenaar kiest daar voor een bestemming Agrarisch (met waarden).

Verder bespraken wij dat het, om praktische redenen en omwille van rechtszekerheid en overzicht, wenselijk is om het aantal plannen in het buitengebied terug te brengen en bij algehele herbestemming bijvoorbeeld ook het onderhavige plan 'Groenstrook Beinum' en 'IJssel en Oude IJssel' op zo kort mogelijke termijn zo mogelijk weer op te nemen in een enkel 'Bestemmingsplan Buitengebied'.

Planschade:

Eigenaressen zullen hun planschadeverzoek dd. 4 maart 2016 intrekken zodra het nieuwe bestemmingsplan 'Groenstrook Beinum' vigerend is. Zij doen dat onder de navolgende voorwaarden:

- De twee bosperceeltjes in het plangebied worden als 'Bos' bestemd;
- Overigens bestemming van het plangebied conform het aangeleverde concept-bestemmingsplan
- In geval derden zienswijzen indienen die tot bijstelling kunnen leiden, treden de gemeente en eigenaressen in overleg over een bestemming die de feitelijke inrichting en het feitelijk gebruik van de gronden zo dicht mogelijk nadert;
- De separate toezegging van uw gemeente zij dat de bestemming van de agrarische uiterwaardgronden van het landgoed in bestemmingsplan 'IJssel en Oude IJssel' bij de eerstvolgende bestemmingsplanronde terug zal wijzigen in 'Agrarisch' met (nader te bepalen) waarden, (bijvoorbeeld) op de wijze als de westelijk aangrenzend gelegen gronden (gemeente Zevenaar) bestemd zullen worden, een en ander volgens – en behoudens de dan geldende inzichten.

Graag verneem ik van u of het college van b&w van de gemeente Doesburg met voornoemde voorwaarden in kan stemmen.

Resteert mij u te danken voor de constructieve wijze waar op de planologie op eigendommen van landgoed Bingerden is opgepakt.

Met vriendelijke groet,

Ir. T.J. Korevaar
rentmeester landgoed Bingerden.

