

Omgevingsvergunning locatie Harterinkdijk 17a Sinderen

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het plan

Op 8 december 2009 is het bestemmingsplan Landgoederen Meursstede vastgesteld, gericht op de realisering van 2 landgoederen op de voormalige gronden van de boerderij Meursstede, Harterinkdijk 17 te Sinderen. Dat plan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland bij besluit van 22 maart 2010, zaaknummer 2010-000257 en vervolgens op 13 mei 2010 onherroepelijk geworden.

Het bestemmingsplan Landgoederen Meursstede behelst o.a. de aanleg van 10 ha nieuwe natuur en de bouw van 2 landhuizen. Het plangebied, van oorsprong in eigendom van Stichting Gasthuisfonds van Terborg, werd ten behoeve van de landgoedontwikkeling aangekocht van die Stichting door Bouwbedrijf Homan B.V. uit Enter. Door de economische crisis stagneerde de afzet in de bouw met name ook in dit marktsegment geruime tijd. In het voorjaar van 2016 keerde het tij en werd er verzocht om medewerking aan het nu voorliggende bouwplan.

Dit bouwplan wijkt qua maatvoering en situering af van het geldende bestemmingsplan Landgoederen Meursstede. Deze afwijkingen zijn om advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap. Op basis van dat advies kan aan het voorliggende bouwplan medewerking worden verleend met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12 lid 1 sub a. onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarvoor is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Plangebied

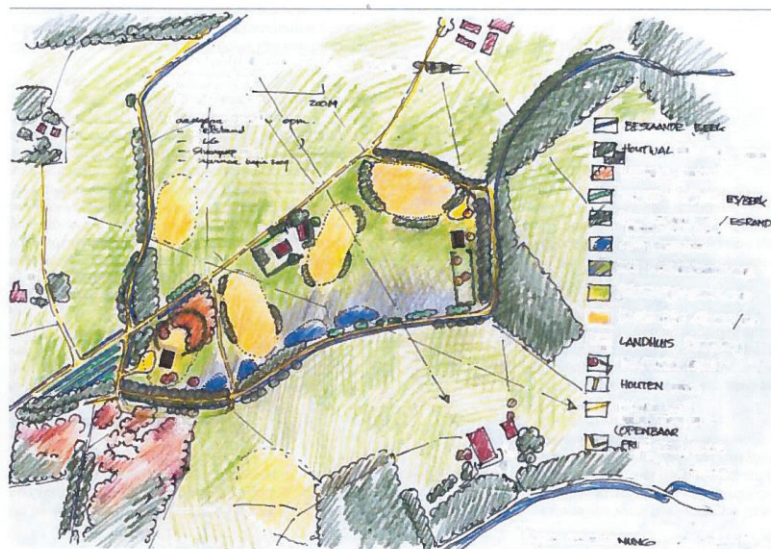
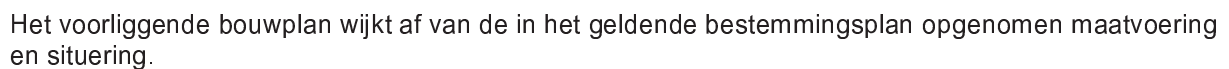
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Sinderen aan de Harterinkdijk 17 a.

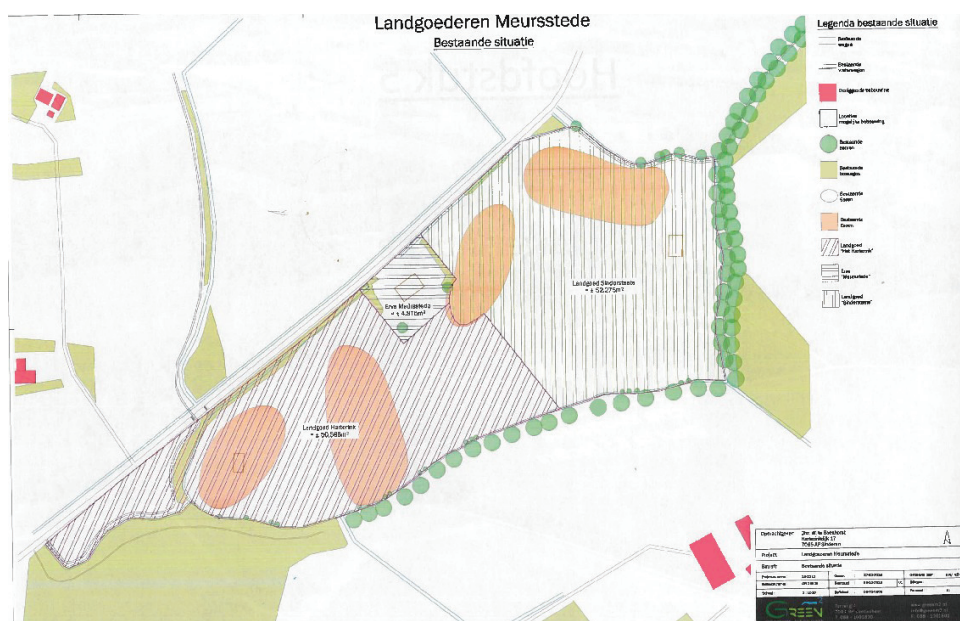


 gemeente Oude IJsselstreek	
Behoort bij beschikking	
datum:	29-5-2017
nr:	W-2016-0749
 Richard Peters	
Afdeling Publieksbalie, Team Vergunningen	



Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming Natuurgebied met de dubbelbestemming Landgoed met de aanduiding van een bouwvlak met de bestemming Wonen.



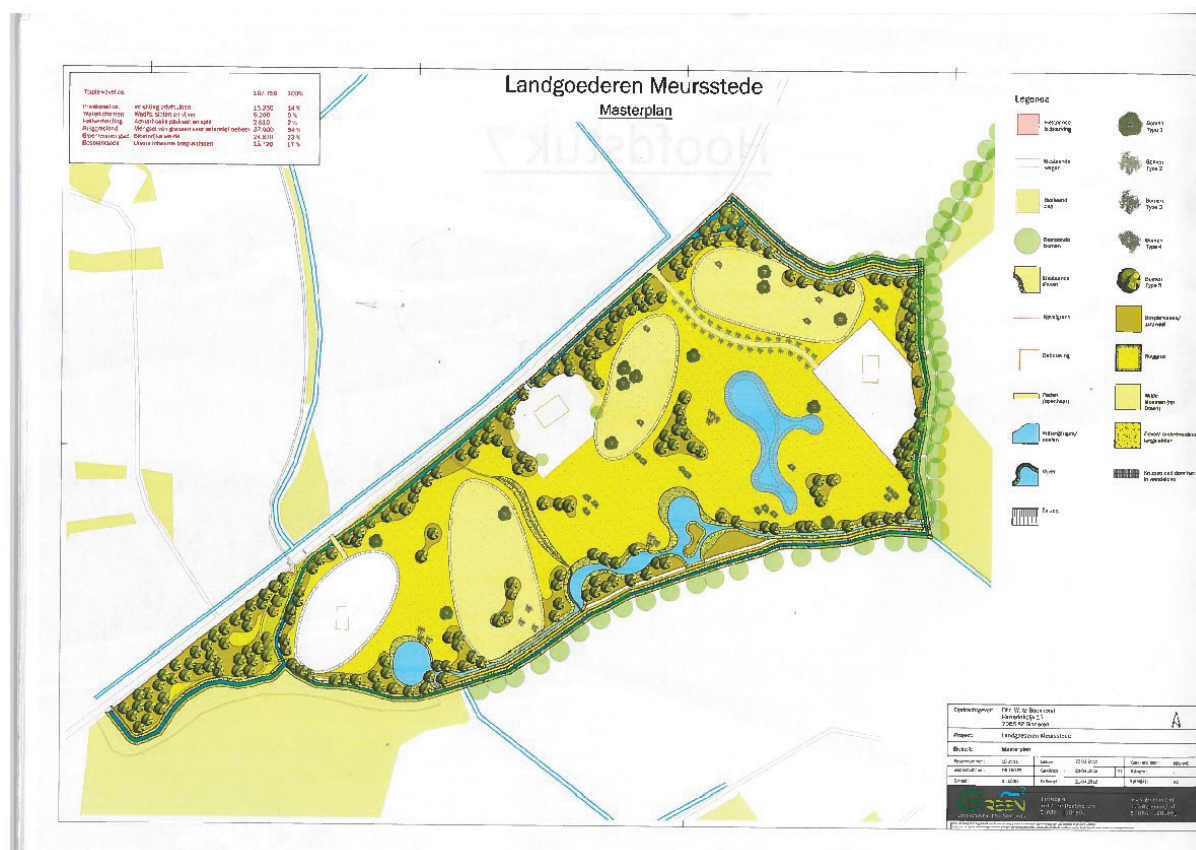


2.2 Nieuwe situatie

Door de economische crisis stagneerde de afzet in de bouw, met name ook in het segment nieuwe landgoederen. In het najaar van 2015 bleek het tij evenwel te keren en weer belangstelling te ontstaan voor landgoedontwikkeling. Dit resulteerde in het voorjaar van 2016 in zeer serieuze interesse en principe-overeenstemming tussen partijen, i.c. eigenaar Bouwbedrijf Homan en een particuliere koper voor zover de mogelijkheid geboden zou kunnen worden voor een bebouwingsopzet van om en nabij de 2000 m³. Ruimer aldus dan de uiteindelijk in het geldende bestemmingsplan Landgoederen Meursstede opgenomen max. inhoudsmaat van 1500 m³, doch anderzijds ruim binnen de in het Bestemmingsplan Buitengebied Wisch 2004 opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor landgoedontwikkeling met een max. inhoudsmaat van 2500 m³.

Tegen deze achtergrond is de betreffende vraagstelling aanhangig gemaakt bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, waarbij naast de beeldkwaliteit op zich met name de passendheid/inpasbaarheid in de omgeving van een bouwvolume van rond de 2000 m3 voorop stond. Aan de hand van schetsontwerpen van ERS architecten werd vervolgens door de commissie aangegeven dat de voorgelegde ontwerpen zeer voorstelbaar waren en ook qua architectuurbeeld passend.

Op die basis is aspirant-koper zich vervolgens eerst, aan de hand van het landschapsontwerp van 18 juni 2009 gaan richten op de uitwerking van een visie, functies en routing en Masterplan, ter verkrijging van een rangschikking c.q. status als NSW (Natuurschoonwet 1928) landgoed. Die kwalificatie is in de loop van mei 2016 van Rijksweg verkregen.



Na de kwalificatie als NSW-landgoed, een essentieel element voor ontwikkeling van nieuwe landgoederen, is de uitwerking van het aanhangige nieuwbouwplan voor landgoed Sinderstaete door ERS architecten verder ter hand genomen. In dat kader van nadere uitwerking bleek naast de inhoudsmaat voor het landhuis ook de maatvoering van de bijgebouwen een verruiming te verlangen. Elementen als vloerdiktes en plafondhoogtes, inherent aan nieuwbouw van de beoogde allure brachten vervolgens eveneens enige overschrijding van de bouwhoogte aan het licht en qua bezonning en woongenot bleek ook enige aanpassing in situering geboden.

Een en ander heeft uiteindelijk geresulteerd in het voorliggend bouwplan, met een woninginhoud van 2020 m³ (inclusief kelder van 130 m³) en een vloeroppervlak van de bijgebouwen van 147,3 m² (inclusief zwembad).

Het advies van het Gelders Genootschap / de commissie ruimtelijke kwaliteit d.d. 1 februari 2017 over het onderhavige bouwplan luidt als volgt:

“Planopzet

De commissie is gevraagd te adviseren over de van het bestemmingsplan voorschriften afwijkende inhoud van een landhuis op het landgoed “Meurstede”. Het betreffende landgoed is 24 januari 2017 door de commissie ruimtelijke kwaliteit beoordeeld als zijnde “voldoet aan redelijke eisen van welstand”. De in het bestemmingsplan Buitengebied Wisch 2004 opgenomen wijzigingsbevoegdheid t.b.v. landgoedontwikkeling gaat uit van maximaal 2500 m³ inhoud. Dat is ook conform het vroegere Streekplan dat de mogelijkheid voor landgoedontwikkeling invoerde. In het ontwerpbestemmingsplan Meurstede werd dan ook de norm van de wijzigingsbevoegdheid (2500 m³) van toepassing verklaard. In het kader van het vooroverleg hebben GS daar vervolgens op gereageerd. Zij gaven aan zorgen te hebben of uiteindelijk twee landhuizen worden opgericht die qua grootte en vormgeving passen in de omgeving. In reactie daarop gaf de ontwikkelaar aan dat wat hem betreft 1500 m³ voldoende was en is het voorschrift daarop aangepast. De koper van het meest oostelijke landgoed wil toch ca. 2500 m³ inhoud realiseren en heeft daartoe een plan ingediend. De woning is tevens, binnen het bouwvlak, anders gepositioneerd dan, in eerste instantie voorzien.

Toetsingskader

Als toetsingskader voor de commissie fungeert de welstandsnota van de gemeente Oude IJsselstreek en het bestemmingsplan Landgoederen Meurstede dat tevens richtlijnen bevat voor de beeldkwaliteit van de landhuizen. Voor het oostelijke landhuis wordt een twee-laags bouwvolume voorgesteld met een forse brede kap. Het architectuurbeeld dient verankert te zijn in een interpretatie van streekeigen bouwvormen. Verder dient het landhuis qua maat en schaal ondergeschikt te blijven aan de boerderij van 't Wissink.

Beoordeling

De commissie kan instemmen met de voorgestelde richting van de bouwmassa's. De plaatsing evenwijdig aan de Harterinkdijk komt voort uit de wens de woning optimaal op de zon te oriënteren. Door de gekozen richting is het landhuis tevens gericht op de opritlaan wat bijdraagt aan de gewenste allure van het landgoed. Het ruime bouwvlak biedt de mogelijkheid om het landhuis binnen de grenzen van het bouwvlak optimaal te positioneren. Het landhuis past binnen het beoogde architectuurbeeld dat is aangegeven in het beeldkwaliteitskader.

De grotere inhoud van het landhuis is ruimtelijk goed denkbaar. Door de opdeling in twee bouwvolumen, hoofdhuis met bijgebouw sluit de bebouwing qua maat en schaal voldoende aan bij het omringende landschap. De aanwezige bosschages en de beplanting die nog wordt toegevoegd vanuit het landschapsinrichtingsplan ondersteunen de zorgvuldige inpassing van het Landhuis. Ondanks het grotere bouwvolume van het landhuis blijft het landhuis qua maat en schaal ondergeschikt aan de boerderij van 't Wissink.

Conclusie

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand en er is sprake van een zorgvuldige, landschappelijke inpassing van het landhuis.”

