Ongevingsvergunning locatie Harterinkdijk 17 Sinderen

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het plan



gemeente

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 Meurstede. 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

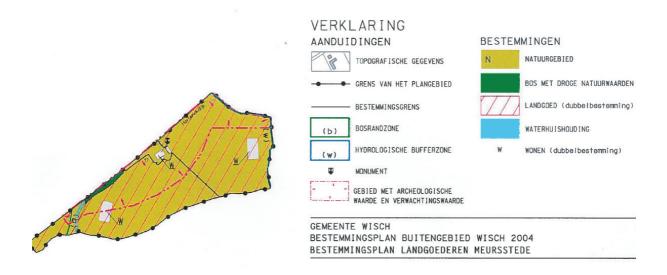
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Sinderen aan de Harterinkdijk 17 a.



1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Landgoederen Meursstede, vastgesteld door burgemeester en wethouders d.d. 8 december 2009, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 22 maart 2010 en onherroepelijk geworden op 13 mei 2010.

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



Het voorliggende bouwplan wijkt af van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen maatvoering en situering.



Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De planologisch bestaande situatie is zoals al genoemd vastgelegd in het Bestemmingsplan Landgoederen Meursstede. Dit bestemmingsplan vindt zijn oorsprong in het Bestemmingsplan Buitengebied Wisch 2004 dat in artikel 30 lid 3 van de voorschriften aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid toekent gronden als bedoeld in de artikelen 4 (Agrarisch gebied) en 5 (Agrarisch gebied met landschapswaarden), gelegen binnen het op de ontwikkelingskaart aangegeven "zoekgebied nieuwe landgoederen"alsmede gronden die daarbij aansluiten, te wijzigen in de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 6 (Natuurgebied), 9 (Bos multifunctioneel), 10 (Landgoed (dubbelbestemming), 14 (Wonen (dubbelbestemming)), en 20 (Recreatieve voorzieningen), ten behoeve van de vestiging van een nieuw landgoed, met inachtneming van de volgende regels: a. voorzien dient te worden in de aanleg van een aaneengesloten natuur- of bosgebied van tenminste 5 ha, dat voor ten minste 80 % van de oppervlakte openbaar toegankelijk wordt gemaakt; b. de te realiseren bebouwing mag bestaan uit: 1. ten hoogste één woongebouw met een inhoud van ten minste 1000 m3 en ten hoogste 2500 m3 en een hoogte van maximaal 9 m, met daarbinnen maximaal 3 wooneenheden en 2. Bij dat gebouw behorende bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 300 m2, met een goothoogte van 3 m en een hoogte van maximaal 6 m, c. aan de hand van een inrichtingsplan dient te zijn aangetoond wat de meerwaarde van het nieuwe landgoed is op het gebied van ecologie, landschap en cultuurhistorie; het inrichtingsplan dient in ieder geval te bestaan uit - een beschrijving van de inrichting van het nieuwe landgoed, - de bijdrage die het nieuwe landgoed levert aan de realisering of uitbouw van de ecologische verbindingszone, - de beeldkwaliteit, en - de wijze waarop het nieuwe landgoed duurzaam beheerd zal worden, en d. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden belemmerd.

In het kader van het vooroverleg met Gedeputeerde Staten over het ontwerp Bestemmingsplan Landgoederen Meursstede is een strikter voorschriftenregime bepleit uit zorg over de passendheid in de omgeving qua grootte en vormgeving van de landhuizen in verhouding met boerderij Meursstede. De aannemer/eigenaar heeft daarop indertijd heeft aangegeven zich gelet op de markt te richten op een inhoudsmaat van 1500 m3 en daarmee aldus te kunnen volstaan. De maximum inhoudsmaat van 2500 m3 is vervolgens daaraan aangepast en nader bepaald op 1500 m3.



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 adspirant-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 Rijkswege 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 Meursstede 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."

