

INSPRAAKNOTA VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN LANDGOED DE VALKENBERG

Behorende bij B&W-besluit d.d. 19 juni 2012

Inhoudsopgave

pagina

1. Inleiding

2. Behandeling inspraakreacties

2.1 Reclamant 1

2.2 Reclamant 2

2.3 Reclamant 3

3. Wijzigingen voorontwerpbestemmingsplan

Het landhuis wordt in zuidwestelijke richting opgeschoven, er wordt “bufferbos” aangelegd, álle landbouwpercelen in het gebied worden omgezet naar natuur, houtwallen worden explicieter versterkt, de Polbeek wordt beter zichtbaar en beleefbaar gemaakt, er worden fraaiere en beter doordachte zichtlijnen verwezenlijkt en zowel de bestaande als beoogde wandelpaden zijn qua ligging zodanig aangepast dat ze zowel de recreant als de bewoners van het gebied maximale beleving respectievelijk privacy bieden.

In planologisch opzicht betekent dit dat het bouwvlak voor het landhuis opschuift, dat de wandelpaden positief worden bestemd, dat alle natuurpercelen een Bos-Natuur bestemming krijgen en dat er – als garantie dat het landschapsplan wordt uitgevoerd en in stand blijft – een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen waarin wordt bepaald dat het landgoed dient te worden ingericht en onderhouden overeenkomstig het rapport “Ontwikkeling landgoed de Valkenberg” van Eelerwoude d.d. 14 februari 2012. Bij de voorwaardelijke verplichting wordt een wijziging gemaakt naar hoofdstuk 5 van het genoemde rapport.

LET OP: IN VERBAND MET STRIJD MET DE WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS MOGEN ZIENSWIJZEN NIET ELEKTRONISCH BESCHIKBAAR KOMEN. ADVIES IS OM DEZE WEL OP TE NEMEN IN DE ANALOGIE VERSIE VAN DE REACTIENOTA. IN HET ELEKTRONISCH BESCHIKBARE RAADSVORSTEL EN VASTSTELLINGSBESLUIT MOETEN ZE GEANONIMISEERD ZIJN (B.V. RECLAMANT 1, RECLAMANT 2 ETC.). WEL MAG IN DE ELEKTRONISCH BESCHIKBARE DOCUMENTEN VERWEZEN WORDEN NAAR DE NIET-ELEKTRONISCH BESCHIKBARE ZIENSWIJZENNOTA WAAR DE GEGEVENS IN STAAN.

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen inspraakreacties tegen het voorontwerp bestemmingsplan Landgoed de Valkenberg behandeld.

Het voorontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd op 28 juli 2011 in Dinkelland Visie en heeft vanaf 29 juli 2011 voor de periode van 6 weken ter inzage gelegen. Het voorontwerp bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Denekamp worden ingezien. Ook is het voorontwerp gepubliceerd op de website van de gemeente Dinkelland.

Het bestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor de aanleg van een nieuw landgoed nabij de Zonnebergweg 6 te Agelo, waarbij – in ruil voor de bouw van een landhuis van allure – op een zodanige manier nieuw (maatschappelijk) groen wordt gerealiseerd dat het landschap, de groenstructuren, de ecologische structuur en/of de recreatieve structuur ter plaatse worden versterkt en/of de natuurwaarden worden vergroot.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk een inspraakreactie indienen.

Er zijn 3 reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om een inspraakreactie in te dienen. In hoofdstuk twee worden de ingekomen inspraakreacties samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke inspraakreactie afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen.

2. BEHANDELING INSPRAAKREACTIES

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 5 september 2011

Datum ontvangst: 8 september 2011

Hoofdpijn van de inspraakreactie

Reclamant 1 is het niet eens met de realisatie van een landhuis, omdat de zeer dure en exclusief gelegen bouwkael hiervoor wordt toegekend in ruil voor de aanleg van zeer goedkope natuur, gelegen op landbouwkundig zeer onrendabele afvalhoekjes. De winst voor het landschap en de natuur wordt op deze wijze volledig teniet gedaan.

Gevreesd wordt voor precedentwerking. Op elke 20 hectare in de gemeente kan op deze manier een landhuis gebouwd worden.

Tot overmaat van ramp komt het landhuis in het beschermde Ootmarsumse stuwwallengebied te liggen.

Het plangebied ligt reeds in een meer dan natuurrijke omgeving; het nieuwe landgoed voegt derhalve aan natuurwaarden niets toe, ook al omdat nieuw aangelegde wandelpaden alleen maar voor meer onrust in het gebied zullen zorgen. Wandel- en fietspaden zijn in de omgeving reeds meer dan voldoende aanwezig.

Van het landgoed zal een verkeersaantrekkende werking uitgaan, doordat de Oppersveldweg verhard wordt. Bovendien is het verharderen van zandwegen in strijd met het gemeentelijke beleid.

Reactie

De aanvraag van de heer Schutte voldoet aan het provinciale en eigen gemeentelijke beleid inzake landgoederen. Het initiatief is getoetst aan de gemeentelijke nota “Nieuwe landgoederen” (vastgesteld door de raad in mei 2007) en is met dit beleid in overeenstemming. De realisatie van een nieuw landgoed ter plekke vormt in verschillende opzichten een meerwaarde voor de omgeving, namelijk:

- een ecologische en hydrologische meerwaarde (door herinrichting polbeek, creatie extra waterberging, aanleg droge natuur met heidevegetatie en schraal grasland, alsmede nieuw bos en nieuw struweel langs het bestaande bos);
- een landschappelijke meerwaarde (door zichtbaar terugbrengen heidevelden en realisatie nieuwe zichtlijnen naar hogere gronden, wat het aanwezige reliëf benadrukt en zichtbaar maakt);
- een maatschappelijke meerwaarde (doordat o.a. de bestaande landschappelijke opbouw van het gebied met zijn karakteristieke ruimten en oude beplantingen onaangetast blijft en door de aanleg van meer openbare padenstructuren toegankelijker leefbaarder wordt gemaakt voor de verschillende recreanten. Bovendien wordt het landgoedplan min of meer geïntegreerd in het landschapsherstelplan voor de Kuiperberg en omgeving. Ook wordt het monument van de Franse officier wordt hersteld waardoor een cultuurhistorisch element in het gebied weer beleefbaar wordt).

Gezien het feit dat het initiatief past binnen provinciaal en gemeentelijk beleid is van ongewenste precedentwerking dan ook geen sprake.

Het Ootmarsumse stuwwallengebied is inderdaad een landschappelijk en natuurlijk waardevol gebied. Echter, het initiatief voorziet echter wel degelijk in een toegevoegde waarde voor dit gebied: er wordt bos naar heide omgevormd en alle huidige landbouwpercelen in het gebied (bijna 10 hectare) worden naar natuur omgezet. Op deze percelen wordt o.a. nieuw bos aangelegd, terwijl andere percelen als natuurlijk grasland worden ingericht (o.a. langs de meer zichtbaar en beleefbaar te maken Polbeek). Daarnaast worden er nieuwe wandelverbindingen gecreëerd, een oorlogsmonument wordt beter beleefbaar gemaakt, een monumentaal graf van een Franse officier uit de tijd van Napoleon wordt weer in ere hersteld. Door dit alles wordt niet alleen de natuur ter plekke versterkt maar stelt het landgoed de recreant ter plekke ook in staat het landschap ter plekke intenser te beleven.

Tenslotte wordt opgemerkt dat de Oppersveldweg niet wordt verhard. Van een bovenmatig verkeersaantrekkende werking voor het gebied zal – met uitzondering van het verkeer dat van en naar het landhuis gaat – dan ook geen sprake zijn.

Gemeentelijk standpunt

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

2.2 Reclamant 2

Datum brief: 7 september 2011

Datum ontvangst: 8 september 2011

Hoofdlijn van de inspraakreactie

Aangegeven wordt dat de voorgenomen ligging van de beoogde bouwlocatie veel te dicht bij de reeds bestemde en gebouwde omgeving Oppersveldweg 3 komt te liggen. Er wordt geen rekening gehouden met de bestaande rust, privacy en uitzicht van de huidige bewoners. Ook is er een groot contrast in bouwstijl tussen de nieuw te bouwen woning en het bestaande woonhuis van reclamant 2, wat een verlies aan ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengt.

Het landgoedplan doet afbreuk aan een deel van de bestaande natuur en de unieke houtwallen. Ook gaan de zichtlijnen vanuit het nieuwe landhuis ten koste van de unieke aanwezige landschappelijke waarden die zo kenmerkend en onderscheidend zijn voor de omgeving, wat conflicteert met de beoogde wens en voornemens om extra nieuwe landschappelijke waarde te creëren.

Gepleit wordt tenslotte voor het behoud van het bestaande wandelpad tussen beide percelen en langs het weiland.

Reactie

Naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie heeft er een aantal overleggen met reclamant 2 plaatsgevonden. Als resultaat hiervan is het voorliggende landgoedplan (status ontwerp-bestemmingsplan) – ten opzichte van de eerdere voorontwerpstatus – zodanig aangepast conform de wensen van reclamant 2 dat deze op 6 februari jl. heeft aangegeven zich te kunnen vinden in het nu voorliggende plan.

Ten opzichte van het landgoedplan in de voorontwerpfase is het beoogde landhuis opgeschoven in westelijke richting en wordt er ten oosten van het landhuis een bos ingeplant dat de privacy ten opzichte van elkaar waarborgt voor zowel de bewoners van het nieuwe landhuis als de bewoners van de woning van reclamant 2.

Ook worden de bestaande en beoogde recreatieve wandelpaden zodanig aangepast respectievelijk “neergelegd” dat ze de bestaande en toekomstige bewoners van het gebied maximale privacy ten opzichte van de recreanten bieden, echter wel op een zodanige manier dat de buitengewone landschappelijke- en natuurwaarden van het gebied voor recreanten nog beter beleefbaar worden gemaakt dan nu reeds het geval is.

Daarnaast maakt het voorliggende plan – ten opzichte van de voorontwerpfase – nu explicieter de toegevoegde waarde van het plan voor dit gebied duidelijk: er wordt bos naar heide omgevormd en alle huidige landbouwpercelen in het gebied (bijna 10 hectare) worden naar natuur omgezet. Op deze percelen wordt o.a. nieuw bos aangelegd,

terwijl andere percelen als natuurlijk grasland worden ingericht (o.a. langs de meer zichtbaar en beleefbaar te maken Polbeek). Bovendien is ook de ligging van de naar het landgoed te verplaatsen schaapskooi aangepast.

Vanzelfsprekend blijven de andere beoogde verbeteringen overeind: een oorlogsmonument wordt beter beleefbaar gemaakt, een monumentaal graf van een Franse officier uit de tijd van Napoleon wordt weer in ere hersteld, diverse houtwallen worden versterkt en diverse zichtlijnen naar zowel open ruimten als van en naar de nieuwe bebouwing worden verwezenlijkt.

Door dit alles is de conclusie gerechtvaardigd dat het voorliggende landgoedplan niet alleen de natuur- en landschapswaarden ter plekke versterkt, maar ook de recreant ter plekke in staat stelt het landschap ter plekke intenser te beleven. Bovendien op een wijze waarbij de belangen van de bewoners van het gebied zoveel als mogelijk geborgd zijn en blijven.

Gemeentelijk standpunt

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het landgoedplan op diverse onderdelen. Het landhuis is opgeschoven, er wordt "bufferbos" aangelegd, alle landbouwpercelen in het gebied worden omgezet naar natuur, houtwallen worden explicieter versterkt, de Polbeek wordt beter zichtbaar en beleefbaar gemaakt, er worden fraaiere en beter doordachte zichtlijnen verwezenlijkt en zowel de bestaande als beoogde wandelpaden zijn qua ligging zodanig aangepast dat ze zowel de recreant als de bewoners van het gebied maximale beleving respectievelijk privacy bieden.

2.3 Reclamant 3

Datum brief: 4 september 2011 met aanvulling 7 september 2011

Datum ontvangst: 8 september 2011 (beide documenten)

Hoofdpijn van de inspraakreactie

Afgevraagd wordt hoe het mogelijk is dat op het landgoed een schaapskooi wordt gebouwd, iets wat in strijd is met het gemeentelijk beleid en leidt tot ongewenste versterking van het platteland.

Ook wordt niet begrepen waarom het landgoedplan voorziet in het verdwijnen van het aanwezige 800 meter lange wandelpad langs de rand van de Ageler es én in het verdwijnen van 500 m² houtwal langs diezelfde es, welke te omschrijven is als een middeleeuwse omzoming. Bovendien wil reclamant 3 het bestaande wandelpad aan de zuidkant van de Oppersveldweg planologisch vastgelegd zien, opdat de karakteristieken van het Nationaal Landschap Noordoost Twente beekdal en es met elkaar kunnen worden verbonden.

Tenslotte wordt aangegeven dat de landschapsanalyse en het landschapsplan met elkaar in tegenspraak zijn.

Reactie

Naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie heeft er een aantal overleggen met reclamant 3 plaatsgevonden. Als resultaat hiervan is het voorliggende landgoedplan (status ontwerp-bestemmingsplan) – ten opzichte van de eerdere voorontwerpstatus – zodanig aangepast conform de wensen van reclamant 3 dat deze op 6 februari jl. heeft aangegeven zich te kunnen vinden in het nu voorliggende plan.

Ten opzichte van het landgoedplan in de voorontwerpfase is het beoogde landhuis opgeschoven in westelijke richting. Ook worden de bestaande en beoogde recreatieve wandelpaden zodanig aangepast respectievelijk “neergelegd” dat ze de bestaande en toekomstige bewoners van het gebied maximale privacy ten opzichte van de recreanten bieden, echter wel op een zodanige manier dat de buitengewone landschappelijke en natuurwaarden van het gebied voor recreanten nog beter beleefbaar worden gemaakt dan nu reeds het geval is.

Daarnaast maakt het voorliggende plan – ten opzichte van de voorontwerpfase – nu explicieter de toegevoegde waarde van het plan voor dit gebied duidelijk: er wordt bos naar heide omgevormd en alle huidige landbouwpercelen in het gebied (bijna 10 hectare) worden naar natuur omgezet. Op deze percelen wordt o.a. nieuw bos aangelegd, terwijl andere percelen als natuurlijk grasland worden ingericht (o.a. langs de meer zichtbaar en beleefbaar te maken Polbeek). Bovendien is ook de ligging van de naar het landgoed te verplaatsen schaapskooi aangepast.

Vanzelfsprekend blijven de andere beoogde verbeteringen overeind: een oorlogsmonument wordt beter beleefbaar gemaakt, een monumentaal graf van een Franse officier uit de tijd van Napoleon wordt weer in ere hersteld, diverse houtwallen worden versterkt en diverse zichtlijnen naar zowel open ruimten als van en naar de nieuwe bebouwing worden verwezenlijkt.

Door dit alles is de conclusie gerechtvaardigd dat het voorliggende landgoedplan niet alleen de natuur- en landschapswaarden ter plekke versterkt, maar ook de recreant ter plekke in staat stelt het landschap ter plekke intenser te beleven. Bovendien op een wijze waarbij de belangen van de bewoners van het gebied zoveel als mogelijk geborgd zijn en blijven.

Gemeentelijk standpunt

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het landgoedplan op diverse onderdelen. Het landhuis is opgeschoven, er wordt “bufferbos” aangelegd, alle landbouwpercelen in het gebied worden omgezet naar natuur, houtwallen worden explicieter versterkt, de Polbeek wordt beter zichtbaar en beleefbaar gemaakt, er worden fraaiere en beter doordachte zichtlijnen verwezenlijkt en zowel de bestaande als beoogde wandelpaden zijn qua ligging zodanig aangepast dat ze zowel de recreant als de bewoners van het gebied maximale beleving respectievelijk privacy bieden.

3. WIJZIGINGEN VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte inspraakreacties worden ten opzichte van het ter inzage gelegde voorontwerp-bestemmingsplan de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Het landhuis is opgeschoven, er wordt “bufferbos” aangelegd, alle landbouwpercelen in het gebied worden omgezet naar natuur, houtwallen worden explicieter versterkt, de Polbeek wordt beter zichtbaar en beleefbaar gemaakt, er worden fraaiere en beter doordachte zichtlijnen verwezenlijkt en zowel de bestaande als beoogde wandelpaden zijn qua ligging zodanig aangepast dat ze zowel de recreant als de bewoners van het gebied maximale beleving respectievelijk privacy bieden.

In planologisch opzicht betekent dit dat het bouwvlak voor het landhuis opschuift, dat de wandelpaden positief worden bestemd, dat alle natuurpercelen een Bos-Natuur bestemming krijgen en dat er – als garantie dat het landschapsplan wordt uitgevoerd en in stand blijft – een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen waarin wordt bepaald dat het landgoed dient te worden ingericht en onderhouden overeenkomstig het rapport “Ontwikkeling landgoed de Valkenberg” van Eelerwoude d.d. 14 februari 2012. Bij de voorwaardelijke verplichting wordt een verwijzing gemaakt naar hoofdstuk 5 van het genoemde rapport.

Behoort bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dinkelland d.d. 19 juni 2012 tot instemming met het ontwerpbestemmingsplan Landgoed de Valkenberg.