

Nota van inspraak en overleg Bestemmingsplan “Landgoed Zeijerveld”

Inhoud

1. Inleiding en juridische procedure	2
2. Inspraakreacties en commentaar	3
3. Overlegreacties en commentaar	5
a. Provincie Drenthe;	
b. Waterschap Noorderzijlvest;	
c. Natuur- en Milieufederatie Drenthe.	
4. Gevolgen voor het bestemmingsplan	6

1. Inleiding en juridische procedure

Het nieuw te realiseren landgoed Zeijerveld is gelegen in het buitengebied van de gemeenten Assen en Tynaarlo, globaal ten noorden van de Minister Cremerstraat 11 te Zeijerveld. De familie Schoon is voornemens hier in overeenstemming met de Natuurschoonwet en het gemeentelijke landgoederenbeleid een landgoed te realiseren. Met de aanleg van het landgoed wordt nieuw bos- en natuurgebied ontwikkeld en een landgoedhuis gerealiseerd. Daarom is een nieuw bestemmingsplan voorbereid.

Op basis van op basis van de gemeentelijke inspraakverordening en art. 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen van 13 januari 2012 tot en met 23 februari 2012. Daarbij is een ieder de gelegenheid geboden mondeling of schriftelijk inspraakreacties in te dienen. Naast de inspraak is aan diverse instanties gevraagd te reageren in het kader van het vooroverleg.

In de hiervoor genoemde periode is één inspraakreacties ontvangen. Ook zijn drie reacties ontvangen in het kader van het vooroverleg. Deze worden hierna weergegeven en voorzien van commentaar.

2. Inspraakreacties en commentaar

2a. Inspreker 1

Inspreker geeft aan dat de voorgenomen plannen het huidige vrije uitzicht verandert en er daardoor sprake is van een benadeling van het woongenot.

Door realisering van het landgoed zal het uitzicht enigszins veranderen. De invloed van het landgoed op dit uitzicht is echter maar zeer beperkt. Op dit moment kan vrij worden uitgekeken tot aan de bomenrij aan de Minister Cremerstraat, waar de inspreker aan refereert. Deze forse bomenrij staat op een afstand van ca 520 meter. De bomenrij langs het landgoed komt op ca 450 meter afstand van de woning van de inspreker.

Inspreker merkt op dat het overleg met de omwonenden, zoals genoemd in de toelichting van het plan, in hun geval beperkt is gebleven tot een tekening die enige jaren geleden is ontvangen en niet lijkt op de huidige plannen.

Navraag leert dat het overleg alleen met de direct omwonenden heeft plaatsgevonden. Los daarvan wordt opgemerkt dat in formele zin de inspraakfase naar aanleiding van het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan van belang is. Daarin is er de mogelijkheid om te reageren op het plan.

Volgens inspreker voegt het landgoed niets toe aan de recreatie en het toerisme. Daar heeft het herstel van de Zeijerwiek reeds aan bijgedragen.

De gemeente, alsmede enkele instanties die hebben geadviseerd over dit plan, is van mening dat het toevoegen van een landgoed dat voor minimaal 90% opengesteld dient te worden, wel degelijk bijdraagt aan de landschappelijke en recreatieve waarde van het gebied.

In het licht van de kennelijk te verwachten toename van recreatie en toerisme verbaast het inspreker dat er niets is opgenomen over parkeervoorzieningen en de wijze van aan-/afvoer van recreanten.

De verwachting is dat er ten gevolge van de realisatie van dit landgoed geen dusdanige toename van het verkeer zal zijn dat er extra parkeergelegenheid nodig is. Veel bezoekers van dit gebied komen met de fiets of lopend (Knapzakroute, Veentjesroute). Daarnaast zijn er diverse invalswegen om bij het landgoed te komen en waar geparkeerd kan worden. Er wordt dan ook geen parkeeroverlast verwacht en er is derhalve naar aanleiding van dit bestemmingsplan geen aanleiding om extra parkeervoorzieningen te realiseren.

Inspreker is van mening dat het voorgenomen ontwerp niet passend is in het gebied en derhalve niet past in het provinciale beleid en het thans geldende bestemmingsplan buitengebied uit 2008.

Een landgoedontwikkeling kan niet zonder meer worden uitgevoerd op basis van het geldende bestemmingsplan buitengebied. Daarom wordt dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld. Zowel de gemeente, de provincie als enkele adviseurs met expertise in dit vakgebied vinden het landgoed passend in dit gebied. Aan de landschappelijke inpassing van het landgoed liggen uitgebreide onderzoeken (SBNL/Particulier Natuurbeheer) ten grondslag. Ook ten behoeve van de uitvoering van het woonhuis in relatie tot het landgoed is de hulp ingeroepen van een erkende landschapsarchitect en heeft diverse keren overleg plaatsgevonden met de provincie. Wij zijn dan ook van mening dat er sprake is van een zorgvuldig uitgewerkt plan dat goed past in dit gebied.

Inspreker ziet geen meerwaarde in het in ere herstellen van een fruitboomgaard, omdat dit niet gebeurt op de plek waar deze vroeger was.

De fruitboomgaard waar inspreker op doelt, is niet gelegen op het grondgebied van het landgoed. In deze planvorming is dat dan ook geen reële optie. Het volledige landgoed, inclusief de boomgaard, maakt onderdeel uit van de plannen waar gemeente en provincie zich achter scharen.

Inspreker vindt dat er slechts rekening gehouden is met de zichtlijnen van de toekomstige bewoners van het landgoed en niet met die van de inspreker.

De bedoelde zichtlijnen zijn die vanuit maar ook naar het landgoed, er vanuit gaande dat het landgoed en de landgoedwoning gezien mogen worden. Dat is vanuit historisch perspectief de status van een landgoed. Voor de inspreker zal er iets veranderen aan het uitzicht. Zie hiervoor de beantwoording van het eerste argument.

Inspreker vindt de voorgenomen bebouwing en de bebouwingsmogelijkheden op basis van dit bestemmingsplan buitenproportioneel en niet passend in de cultuurhistorische bebouwing het Zeijerveld.

De voorgenomen bebouwing op het landgoed past inderdaad niet binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan. Daarom wordt dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld. Ook

is het zo dat een landgoed zich onderscheidt van de reguliere bebouwing. Het landgoed en zijn bebouwing wordt daarom mede beoordeeld op basis van het bestaande landgoederenbeleid. Binnen deze beleidskaders is het landgoed als passend beoordeeld. Overigens is de bouwhoogte van 11 meter slechts van toepassing op het centrale gedeelte van de woning, het 'torentje'. De overige bebouwing zal minder dan 8 meter hoog zijn.

Op basis van pagina 25 van de toelichting vraagt inspreker zich af of de landgoedeigenaren een natuurcamping gaan exploiteren.

Dit is niet het geval. Er wordt bedoeld op de camping/manege Rosworld aan de Zuiderstraat.

3. Overlegreacties en commentaar

3a. Provincie Drenthe

De Provincie Drenthe geeft aan dat er over het betreffende plan in het verleden en ook recent overleg is geweest en heeft derhalve geen verdere opmerkingen.

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

3b. Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap merkt op dat de afvoer richting het Noorden door een gebied loopt met de bestemming Groen. De afvoer van het zuidelijk gebied moet gewaarborgd blijven. Daarom vraagt het waterschap de gehele waterloop binnen het plangebied de bestemming water toe te kennen, met de daarbij behorende bepalingen.

Dit is in praktische zin niet mogelijk. Het noordelijke deel van de waterloop, waar het waterschap op doelt, kent een meanderend patroon. In de praktijk zal blijken hoe dit verloop precies zal zijn. Het is dus moeilijk om dit al vast te leggen op de plankaart. Op dit moment is het water opgenomen in de bestemming Groen. In combinatie met de feitelijke situatie (er zal daar altijd water moeten zijn om het te kunnen afvoeren) biedt dit voldoende waarborgen voor de betreffende waterloop.

3c. Natuur- en milieufederatie Drenthe

De natuur- en milieufederatie geeft aan geen aanleiding te hebben een reactie in te sturen.

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Gezien het voorgaande heeft de inspraakreactie geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.

Naar aanleiding van recent overleg met de Provincie Drenthe zal de woonkavel wat anders worden ingericht. Er zal meer openheid worden gecreëerd om het zicht vanaf de Minister Cremerstraat te vergroten. Dit heeft echter geen gevolgen voor de verbeelding en de regels. Wel zal de toelichting op dit punt worden aangepast.