



GEMEENTE WIERDEN

Aan de leden van de gemeenteraad van Wierden

Geachte raadsleden,

Wij bieden u ter besluitvorming het voorstel aan 'vaststellen bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Molendijk 103 '

Datum: 29 oktober 2013

Nummer: RAA-13-00687

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Molendijk 103" vaststellen overeenkomstig tekening met ID-nummer NL.IMRO.0189.BP2012000005-VA01;
2. Het beeldkwaliteitsplan Landgoed Middeltesch te Zuna vaststellen;
3. Voor het plangebied geen exploitatieplan vaststellen.

Burgemeester en wethouders van Wierden,
de secretaris de burgemeester

R.B. van den Brink

ing. J.H.M. Robben

Besluit

☒ Conform advies ☐ Geamendeerd ☐ Niet aangenomen

Argumenten

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Wierden d.d. 17 december 2013

Gemeenteraad van Wierden,

de griffier,

drs. W.H.J. Wienk

de voorzitter

ing. J.H.M. Robben





GEMEENTE WIERDEN

Adviesnota over vaststellen bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Molendijk 103

Aanleiding

De heer Ten Brinke wil aan de Molendijk 103 in Zuna een landgoed met landhuis realiseren. Op het erf staan momenteel al een grote woning en diverse bijgebouwen. De heer Ten Brinke wil de bestaande woning afbreken en hiervoor in de plaats een landhuis bouwen. Bij het erf hoort 10 ha grond. Dit gebied wordt, waar nodig, omgevormd passend bij een landgoed. Het landgoed heeft inmiddels een nsw-status (rangschikking onder de natuurschoonwet). De bouw van een landhuis past, gezien de omvang van het gebouw, niet in het geldende bestemmingsplan. Om het plan mogelijk te maken is het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Molendijk 103" opgesteld. Bij het bestemmingsplan hoort een beeldkwaliteitsplan. Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben vanaf 5 september 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Bestemmingsplan Buitengebied 2009

Relatie samenwerking WT4

nvt

Advies

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Molendijk 103" vaststellen overeenkomstig tekening met ID-nummer NL.IMRO.0189.BP2012000005-VA01;
2. Het beeldkwaliteitsplan Landgoed Middelesch te Zuna vaststellen;
3. Voor het plangebied geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1 *Het plan sluit aan bij de uitgangspunten van de landgoederenregeling*

De gemeente Wierden heeft beleid opgesteld voor nieuwe landgoederen. Hierin staat dat een nieuw landgoed een bijdrage levert aan de ontwikkeling van nieuw bos, een verbetering van de landschappelijke kwaliteit, realisatie van nieuwe natuurwaarden, het vergroten van toeristische-recreatieve mogelijkheden en soms het oplossen van milieu hygiënische en/ of conflictsituaties. Het uitgangspunt van een nieuw landgoed is dat in ruil voor nieuw groen een landhuis mag worden gebouwd (op nog onbebouwde grond). Een nieuw landgoed is minimaal 10 ha groot en bestaat voor ten minste 30% uit nieuw bos of nieuwe natuur. Daarnaast moet 90% van het terrein openbaar toegankelijk zijn. Het landhuis moet een gebouw van allure zijn met een inhoud van minimaal 1.000 m³ en maximaal 2.000 m³.

Bij dit plan aan de Molendijk 103 wordt echter geen nieuw landhuis op een nog onbebouwde locatie gebouwd. Een bestaande (grote) woning wordt afgebroken en hiervoor in de plaats wordt, op dezelfde plaats, een landhuis gebouwd. Voor de bouw van het landhuis, en de inrichting van het landgoed, wordt wel aangesloten bij de uitgangspunten van de landgoederenregeling. Het betreft een terrein van 10 ha. De maatschappelijke meerwaarde liggen in een verhoging van de landschappelijke variatie met ruimte voor natuurontwikkeling en recreatie. Het landgoed heeft inmiddels een nsw-status (Natuurschoonwet). Deze wet geeft fiscale tegemoetkomingen (faciliteiten) aan eigenaren van onroerende zaken, mits deze eigenaren een landgoed in stand houden en daarmee het natuurschoon bevorderen. Hiervoor gelden verschillende voorwaarden.





GEMEENTE WIERDEN

1.2 *De ontwikkeling past in de omgeving*

Het erf ligt in het landelijk gebied, vlakbij de Regge. In de buurt van het landgoed liggen de recreatiebedrijven 'Holsappel' en 't Mölke'. Deze recreatiebedrijven worden niet belemmerd door de bouw van het landhuis. In de buurt van het erf liggen geen agrarische bedrijven. Landschappelijke- en natuurwaarden worden versterkt bij uitvoering van het plan. Dit is op de inrichtingsschets aangegeven.

1.3 *Het ontwerpbestemmingsplan en –beeldkwaliteitsplan hebben ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.*

Het ontwerpbestemmingsplan en –beeldkwaliteitsplan hebben van 5 september 2013 tot en met 16 oktober 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor iedereen mogelijk om zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

2 *Het beeldkwaliteitsplan borgt de beoogde hoge beeldkwaliteit van de bebouwing.*

Voor het uiterlijk van het nieuwe landhuis en de toekomstige inrichting van het erf is het 'beeldkwaliteitsplan Landgoed Middelesch te Zuna' opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan worden randvoorwaarden in de vormgeving en materialisatie van bebouwing genoemd. Uitgangspunt is een hoogwaardige, landschappelijke en herkenbare architectuur van het landhuis. Deze moet aansluiten bij de directe omgeving. De plannen zijn afgestemd met deskundigen van het Oversticht.

3 *Voor het plangebied hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.*

Omdat de ontwikkelingskosten etc. zijn geborgd via een exploitatieovereenkomst, is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Risico's

-

Kosten en dekking

Het betreft een particulier initiatief, voor de gemeente zijn hier geen kosten aan verbonden.

Vervolg

Het bestemmingsplan wordt aan de gemeenteraad aangeboden voor vaststelling. Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het voor 6 weken ter inzage gelegd.

Bijlagen

- Bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Molendijk 103;
- Beeldkwaliteitsplan Landgoed Middelesch te Zuna