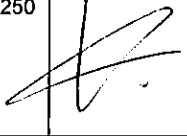
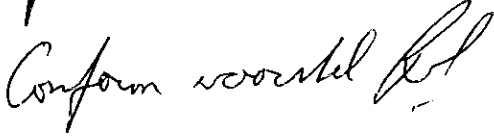


ADVIES BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BUREN

DATUM	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	NUMMER
01-09-2010	H. de Voogd	Ruimtelijke Ontwikkeling	B-2010-11069

Onderwerp	Projectbesluit "Buitengebied, Landgoed Het Eng II en Lekdijk Oost"								
voorgesteld besluit	1. De voorgestelde beantwoording van de zienswijze als opgenomen in de bijlage "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) ontwerp projectbesluit "Buitengebied, Landgoed het Eng II en Lekdijk Oost" vast te stellen; 2. De zienswijze gelet op beslispunt 1 ontvankelijk en ongegrond te verklaren; 3. Het projectbesluit "Buitengebied, Landgoed het Eng II en Lekdijk Oost" met de IMRO-idn: NL.IMRO.0214.BUIPB20100003, ongewijzigd vast te stellen; 4. Ten behoeve van het kostenverhaal geen exploitatieplan vast te stellen, omdat hiertoe een anterieure overeenkomst is gesloten.								
openbaar	O.R./ G.O.	voorbereidende gemeenteraad	raadsvergadering	par. RO	par. RB	par. V&H	par. IZ	par. A&O	par. F&B
Nadat	- Geen -								

voorlichting	begr.wijz/ budgetnr.	paraaf ambtenaar	afdelingshoofd		concern controllant	besluit burgemeester en wethouders d.d. 21-09-2010
Nee	68100250		akk. 14/9	aant		
portefeuillehouder		pfn.	akkoord	bespreken	 Conform voorstel	
drs. K.C. Tammes						
G.J. van Ingen		x				
H.N. de Ronde						
drs. G.J.M.E. van der Donk-van Andel						
S. van Alfen						
mr. R.P. van der Starre						

Inleiding

Op 7 april 2009 heeft het college de gemeenteraad voorgesteld akkoord te gaan met het verlenen van medewerking aan uitbreiding van landgoed Het Eng te Beusichem. Dit in samenhang met landschapversterking en realisering van een bouwkaal aan de Lekdijk Oost te Beusichem. Op 30 juni 2009 heeft de raad ingestemd met het voorstel onder de toevoeging dat de bouw van nieuwe woningen op het landgoed Het Eng niet wordt toegestaan. Het initiatief kent een lange periode van voorbereiding. Ter voorkoming van verdere vertraging in de procedure heeft het college op 20 april 2010 besloten om:

- in te stemmen met het starten van de voorbereiding van het ontwerpbesluit dat moet leiden tot vaststelling van het projectbesluit;
- in te stemmen met de tussen de gemeente en initiatiefnemer te sluiten overeenkomst, zodat het verplichte kostenverhaal van de gemeente is geregeld.

Belanghebbenden hebben vervolgens een concept bestemmingsplan "Buitengebied, Landgoed Het Eng II en Lekdijk Oost" op laten stellen. In dit concept bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen en is aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing c.q. gebruik van de gronden mogelijk is.

In het kader van dit projectbesluit wordt de toelichting die is opgenomen in het concept bestemmingsplan beschouwd als ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit projectbesluit. De regels en verbeelding (plankaart) uit het concept bestemmingsplan worden beschouwd als voorschriften en beperkingen behorende bij dit projectbesluit (art. 3.10 Wro).

In dit advies wordt u verzocht om de procesnota vast te stellen, de ingediende zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren, het ontwerpbesluit ongewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Doel / meetbaar effect

Het vaststellen van de juridisch-planologische regeling als toetsingskader voor de realisatie van de uitbreiding van landgoed Het Eng en voor de realisering van een bouwkvavel aan de Lekdijk Oost te Beusichem

Argumenten

1.1 Het ontwerp projectbesluit met bijbehorende stukken heeft conform afdeling 3.4 van de Awb van 27 mei 2010 t/m 8 juli 2010 voor een ieder ter inzage gelegen en is eveneens digitaal beschikbaar gesteld op ruimtelijke plannen.nl en de gemeentelijke website.

Tijdens deze termijn is één zienswijze binnengekomen.

In de Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) ontwerp projectbesluit "Buitengebied, Landgoed het Eng II en Lekdijk Oost" wordt uitgebreid gereageerd op de ingediende zienswijze waarin het proces, een inhoudelijke samenvatting van de zienswijze en onze reactie is opgenomen (zie bijlage 2).

2.1 De ingediende zienswijze is tijdig ingediend maar geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit.

De ingediende zienswijze is daarmee ontvankelijk maar ongegrond.

3.1 Daarmee wordt voldaan aan het wettelijk vereiste

Door vaststelling van het projectbesluit en het daarbij behorende conceptbestemmingsplan is het juridisch-planologisch toetsingskader voor de ontwikkeling van de besluitgebieden vastgelegd.

4.1 Het wettelijke verplichte kostenverhaal is anderszins verzekerd doordat een overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kanttekeningen

1.n.v.t.

Financiën

Het project wordt geheel op rekening en risico van de initiatiefnemer uitgevoerd. Er is door de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld (zie 4.1 onder argumenten).

Uitvoering

- Planning

Het projectbesluit treedt op 12 november in werking. Dit wordt opgeschort indien beroep wordt ingesteld en om een voorlopige voorziening wordt verzocht.

- Communicatie

Uw besluit wordt bekendgemaakt op de website van de gemeente Buren, de Staatscourant, in de Zakengids Buren en op ruimtelijkeplannen.nl. Uw besluit wordt tevens bekend gemaakt aan de initiatiefnemer, instanties (waaronder de provincie) en de indiener van de zienswijze. Tevens wordt de raad geïnformeerd via het raadsjournaal

- Evaluatie

Het vastgestelde projectbesluit wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Mocht tegen dit besluit beroep worden ingesteld of om een voorlopige voorziening worden verzocht dan wordt u daarover nader geïnformeerd.

Burgerparticipatie

Het ontwerp projectbesluit met bijbehorende stukken heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is geen aanleiding gezien om een extra inspraakronde in te plannen.

Deregulering

Er is geen sprake van nieuwe wet- of regelgeving

Achtergrondinformatie

Bijlage 1: Het ontwerp projectbesluit met de IMRO-Idn: NL.IMRO.0214.BUIP20100003

Bijlage 2: Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) ontwerp projectbesluit "Buitengebied, Landgoed het Eng II en Lekdijk Oost"

Bijlage 3: Conceptbrief aan initiatiefnemer

Bijlage 4: Conceptbrief aan indiener zienswijze

Bijlage 5: Publicatietekst vaststellingsbesluit Zakengids en Staatscourant

Populaire samenvatting

Het college van Burgemeester en wethouders heeft het projectbesluit "Buitengebied, Landgoed het Eng II en Lekdijk Oost" vastgesteld.

Door vaststelling van het projectbesluit komt een toetsingskader voorhanden voor het ontwikkelen van de uitbreiding van Landgoed het Eng aan de Molenweg te Beusichem en voor de verlening van de bouwvergunning voor realisatie van één landhuis aan de Lekdijk Oost te Beusichem.

Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) ontwerp projectbesluit "Buitengebied, Landgoed het Eng II en Lekdijk Oost".

Projectbesluit	:"Buitengebied, Landgoed het Eng II en Lekdijk Oost"
Datum vaststelling college	:21 september 2010
Behorend bij collegebesluit	:B-2010-11069

I. Procedure ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Landgoed het Eng II en Lekdijk Oost".

De gezamenlijke eigenaren van het Landgoed het Eng aan de Molenweg te Beusichem hebben ca 5,6 ha landbouwgrond grenzend aan de oostzijde van het landgoed aangekocht. Zij willen de omvang van het landgoed Het Eng hiermee vergroten door herinrichting van een deel van deze gronden tot natuur en bos. Op deze wijze ontstaat er een landschappelijk raamwerk en een uitloopgebied voor de beide kernen Beusichem en Zoelmond. Door deze uitbreiding van landgoed Het Eng ontstaat één landgoed met een oppervlakte van meer dan 10 ha (in casu 14.1 ha). Dit is de ondergrens in het vigerende gemeentelijke beleid voor de realisering van nieuwe landgoederen. Het aldus vergrote landgoed levert door ontwerp en inrichting een versterking op van de landschapswaarde tussen Beusichem en Zoelmond.

Belanghebbenden kiezen ervoor de compensatie van de bos- en natuuraanleg in de vorm van een bouwkaavel (voor 3 wooneenheden) niet aan de Molenweg te realiseren. In plaats daarvan kiest men ervoor om aan de Lekdijk Oost een bouwkaavel met één wooneenheid te realiseren. Deze locatie is in de 19e en 20e eeuw bebouwd geweest.

Belanghebbenden hebben een concept bestemmingsplan "Buitengebied, Landgoed Het Eng II en Lekdijk Oost" op laten stellen. In dit concept bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen en er is aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing c.q. gebruik van de gronden mogelijk is.

In het kader van dit projectbesluit wordt de toelichting die is opgenomen in bovengenoemd concept bestemmingsplan beschouwd als ruimtelijke onderbouwing. De regels en verbeelding (plankaart) worden beschouwd als voorschriften en beperkingen behorende bij dit projectbesluit. (art. 3.10 Wro)

Op 29 september 2009 is het bestemmingsplan Buitengebied Buren vastgesteld. Dit bestemmingsplan was ten tijde van dit verzoek nog niet in werking getreden. Om die reden is ervoor gekozen om voor de uitbreiding van het landgoed aan de Molenweg en de bouwkaavel voor een landhuis aan de Lekdijk Oost niet een bestemmingsplan procedure in gang te zetten maar een projectbesluit te nemen.

Het ontwerp projectbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken, hebben vanaf 27 mei 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend.

De bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit, zoals bepaald in artikel 3.10 Wro, is door de gemeenteraad gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders.

De geografische ligging van het projectbesluit is vastgelegd in het GML bestand NL.IMRO.0214.BUIPB20100003-vg01.gml.

II. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

	Naam	Adres	Datum indiening	Datum ontvangst
1	Blijdorp & Van der Kroon advocaten namens: J. van der Kroon		06-07-2010	07-07-2010

De zienswijze is voor het einde van de termijn van ter inzage ligging verzonden c.q. ontvangen. Gelet op het bepaalde in art. 3.11 van de Wro kan een ieder zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit. De zienswijze is derhalve ontvankelijk. Aan de indiener is telefonisch en per e-mail van 17 augustus 2010 voorgesteld om een toelichting te geven op het onderhavige besluit. Op dit voorstel is niet gereageerd.

III. Samenvatting ingekomen zienswijze en beoordeling zienswijzen

In de door Blijdorp & Van der Kroon Advocaten (verder: reclamant) ingediende zienswijze worden verschillende argumenten aangevoerd op grond waarvan reclamant meent dat geen medewerking zou moeten worden verleend aan het nemen van het projectbesluit "Buitengebied, Landgoed het Eng II en Lekdijk Oost". De argumenten kunnen als volgt worden samengevat:

- 1.1 Reclamant vindt het, op grond van het ontwerp projectbesluit, onbegrijpelijk en juridisch een onjuiste gang van zaken dat, louter om betrokken eigenaren van Landgoed Het Eng tegemoet te komen, aan hen een bouwkaavel wordt aangeboden aan de Lekdijk Oost om daarop een landhuis te bouwen.
- 1.2 Een landgoed dat, feitelijk gezien, één aaneengesloten gebied moet zijn wordt opgedeeld in twee afzonderlijke delen die niets met elkaar gemeen hebben;
- 1.3 Het perceel aan de Lekdijk-Oost wordt tot "landgoed" bestempeld om daar een imposant landhuis ten behoeve van de eigenaren te kunnen bouwen waarbij eveneens mogelijkheden worden geboden tot uitbreiding met bijgebouwen, zwembaden en molens ten behoeve van de waterhuishouding;
- 2.1 Er is strijd met de definitie van een nieuw landgoed uit het Streekplan Gelderland 2005 omdat het landgoed wordt opgedeeld in twee (ongelijke stukken) om vervolgens twee landhuizen (op één landgoed) te laten ontstaan.
- 2.2 Op basis van het Streekplan dient bij een nieuw landgoed sprake te zijn van een totaal visie inclusief inrichtingsplan, beeldkwaliteitsplan en exploitatieopzet;
- 2.3 De gemeente dient met de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst af te sluiten voor de inrichting en beheer van het nieuwe landgoed. En deze overeenkomst dient bij het projectbesluit te worden gevoegd.
- 3.1 Het landschappelijk karakter aan de Lekdijk Oost wordt te zeer aangetast en vanuit ecologisch opzicht wordt een te grote inbreuk gemaakt op de bestaande flora en fauna doordat: één van de laatste unieke (en oorspronkelijke) stukjes Beusichemse dijk met aaneengesloten weilanden opgeofferd wordt door de voorgenomen bouw van een landhuis.
- 3.2 Het projectbesluit houdt in de ruimtelijke onderbouwing geen rekening met het bestemmingsplan Hooghendijk

Beantwoording zienswijze

- 1.1 Een projectbesluit procedure wordt altijd doorlopen ten behoeve van een specifiek verzoek / project. Dat daarmee tegemoet kan worden gekomen aan een specifieke belang vloeit voort uit de aard van dit ruimtelijke instrument. Dit argument treft geen doel.
- 1.2 Uitsluitend aan het perceel aan de Molenweg wordt de bestemming "gemengd landgoed" toegekend. Deze gronden sluiten, op de gehele westelijke en zuidelijke perceelsgrens, aan op de ten westen daarvan gelegen gronden van dezelfde eigenaar die reeds de bestemming

"Bos en natuur ten behoeve van een landgoed" hebben. Feitelijk worden beide percelen aan de Molenweg samengevoegd tot één landgoed van ca. 14 ha. zonder toevoeging van een woonbestemming

Het perceel aan de Lekdijk Oost heeft in het concept bestemmingsplan "Buitengebied, Landgoed Het Eng II en Lekdijk Oost" behorende bij het projectbesluit (verder: het concept bestemmingsplan) de bestemming "Agrarisch met waarden-Oeverwalgebied" en "Wonen-landhuis".

De bestemming "landgoed" wordt niet opgedeeld in twee afzonderlijke delen. Deze bestemming is alleen van toepassing op het perceel aan de Molenweg.

- 1.3 Het perceel aan de Lekdijk Oost wordt, in tegenstelling tot wat reclamant beweerd, niet als landgoed bestemd. Reclamant onderbouwt niet wat zijn bezwaren zijn.*
- 2.1 Het landgoed wordt niet in twee (ongelijke stukken) opgedeeld, zie daartoe de beantwoording onder 1.2 Ook beoogt het plan niet om, zoals reclamant beweert twee landhuizen (op één landgoed) te laten ontstaan. Het plan beoogt bouwmogelijkheden te geven voor één landhuis op de locatie aan de Lekdijk Oost en het uitsluiten van bouwmogelijkheden ten behoeve van bewoning op de uitbreidingslocatie van landgoed Het Eng aan de Molenweg.*
- 2.2 Zoals in de ruimtelijke onderbouwing van het concept bestemmingsplan is aangegeven in de paragraaf 1.4 "Relatie met andere plannen", past het initiatief in het provinciale beleid. In hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing wordt een beschrijving gegeven van de inrichtingsplannen voor zowel het landgoed als het plangebied aan de Lekdijk-Oost. De visie, het inrichtingsplan en de beeldkwaliteit worden voldoende weergegeven in de ruimtelijke onderbouwing en geborgd in de regels behorende bij het conceptbestemmingsplan en de met initiatiefnemers gesloten overeenkomst.*
- 2.3 Het college van burgemeester en wethouders heeft op 20 april 2010 een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten (ex art. 6.24 Wet ruimtelijke ordening) om te komen tot aanpassing van het bestemmingsplan en kostenverhaal. De kennisgeving van deze overeenkomst heeft plaatsgevonden in de Zakengids van 28 april 2010. De zakelijke beschrijving van de overeenkomst heeft ter inzage gelegen van 29 april 2010 tot en met 10 juni 2010. De economische uitvoerbaarheid wordt beschreven in de toelichting behorende bij de ruimtelijke onderbouwing. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting. Het inrichtingsplan maakt deel uit van de overeenkomst met de initiatiefnemers. In de planbeschrijving(hoofdstuk 3) van de ruimtelijke onderbouwing zijn de hoofdlijnen van het inrichtingsplan weergegeven. Uit het feit dat de provincie Gelderland geen zienswijzen tegen het ontwerp projectbesluit incl. de bijbehorende stukken, heeft ingediend blijkt dat de provincie in dit ontwerpbesluit geen strijdigheid met het provinciaal beleid heeft aangetroffen.*
- 3.1 In het flora en fauna onderzoek, als onderdeel van ruimtelijke onderbouwing, wordt uitgebreid beargumenteerd dat de beoogde inrichting van het plangebied aan de Lekdijk Oost de natuurwaarden aldaar sterk positief kan beïnvloeden. Reclamant maakt niet duidelijk waarom de inrichting, waarvan de bouw van een landhuis onderdeel is, een te grote inbreuk op de bestaande flora en fauna zou zijn. Dat hiermee een oorspronkelijk stukje Beusichemse dijk wordt opgeofferd is in tegenspraak met het feit dat de locatie ook in de 19^e en 20^e eeuw bebouwd is geweest. Op grond van het inrichtingsplan in de ruimtelijke onderbouwing is op deze locatie sprake van een landschapsversterking ten opzichte van het huidige gebruik.*

3.2 De effecten van het plan Hooghendijck op de locale natuur en de buitendijkse natuur valt buiten het kader van dit besluit. Zie daartoe de locatie van het besluitgebied Lekdijk Oost en het plangebied van het bestemmingsplan Hooghendijck in de bijlage.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het projectbesluit.

IV. Aanpassingen ambtshalve

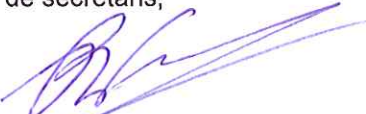
Hiertoe is geen aanleiding

V. Resumé voorgestelde aanpassingen/wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan

N.v.t.

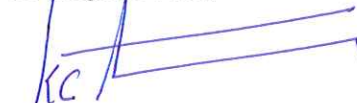
Behoort bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Buren in de vergadering van 21 september

Burgemeester en wethouders van Buren,
de secretaris,



mr. R.P. van der Starre

de burgemeester,

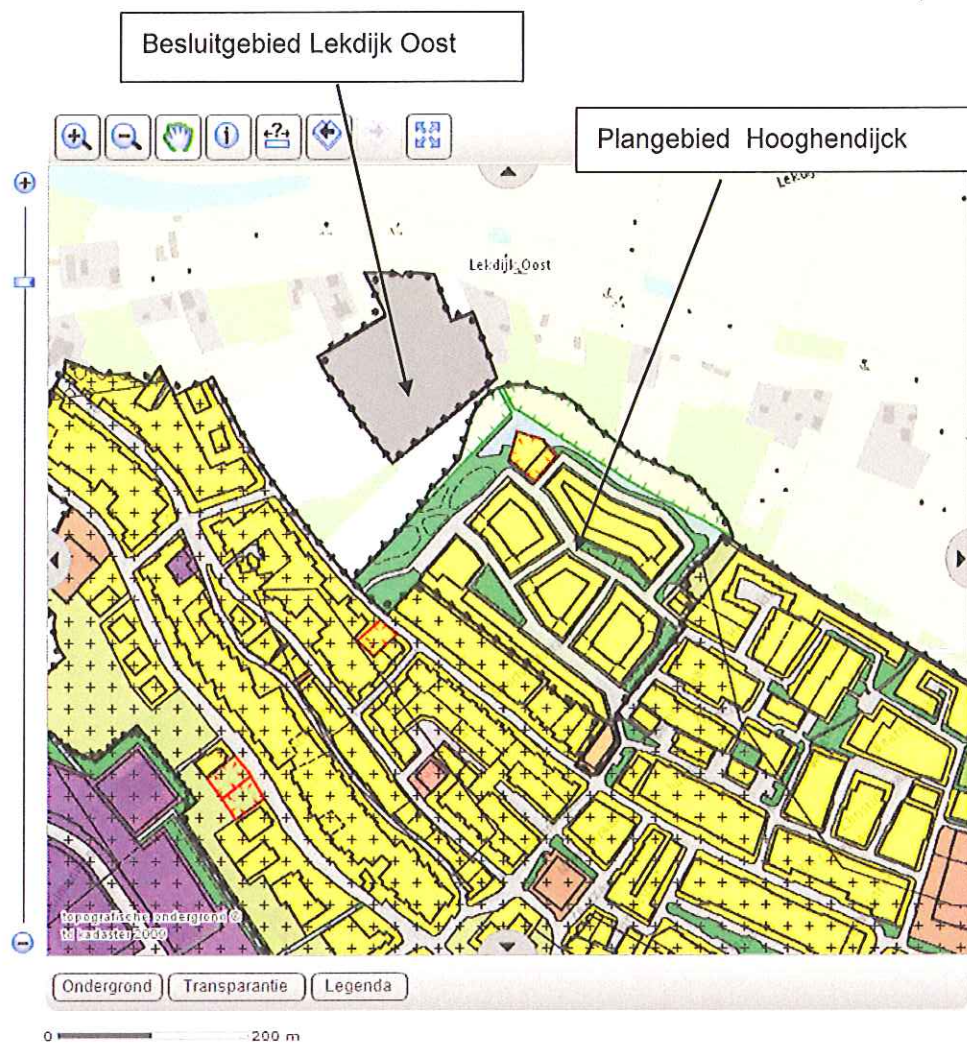


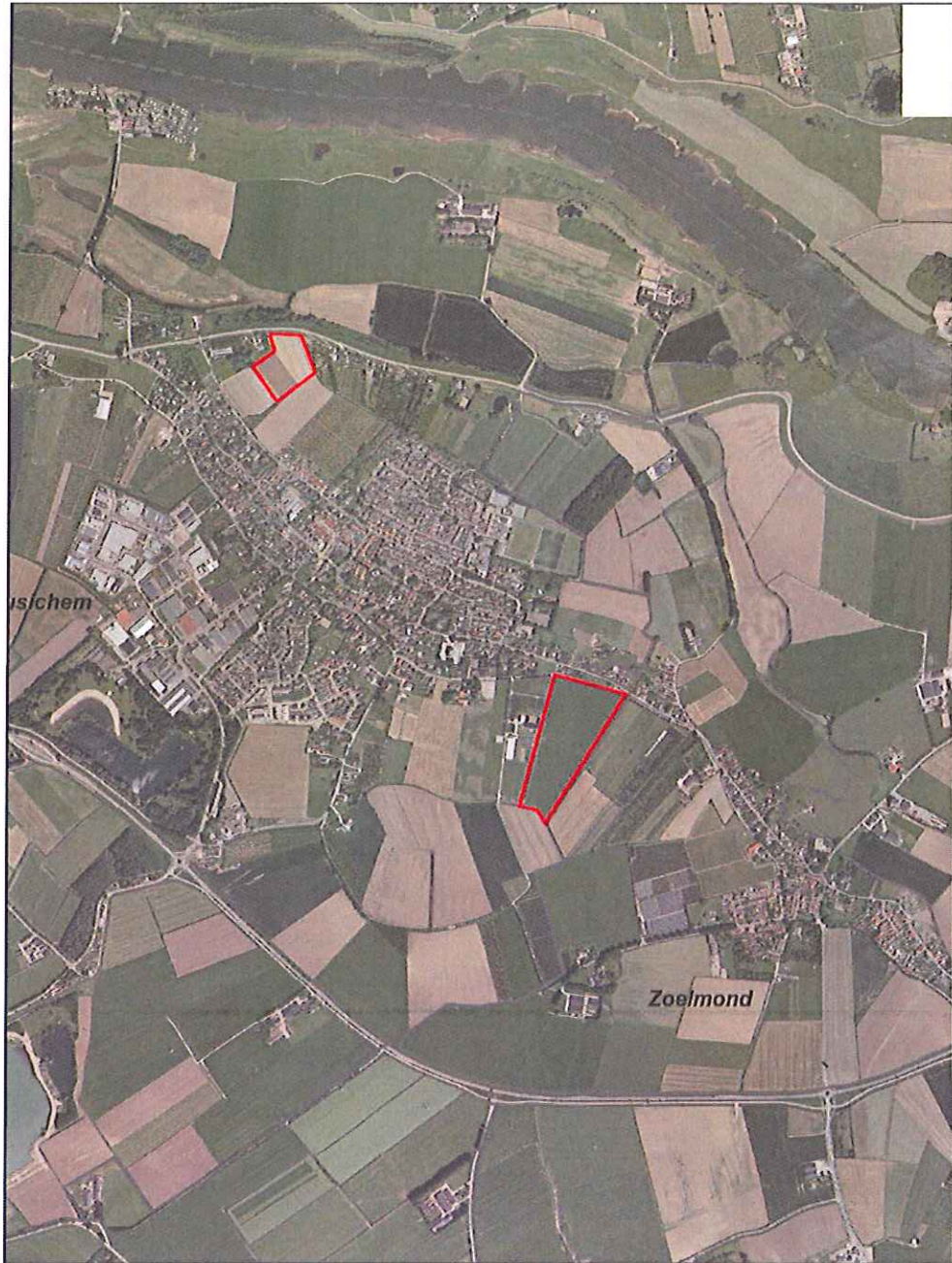
drs. K.C. Tammes

Bijlagen bij nota:

- Zienswijze (kopieën)
- Lokatie besluitgebied Lekdijk Oost en Plangebied Hooghendijck
- Luchtfoto besluitgebied Besluit gebied Landgoed Het Eng en Lekdijk Oost

Locatie Besluitgebied Lekdijk Oost en het plangebied van het bestemmingsplan Hooghendijk





Schaal 1:16201
0 200 400 600m

02 September 2010