



Gemeente Epe

Zienswijzennota
ontwerp bestemmingsplan Landgoed Tongeren,
herziening wonen

geanonimiseerde versie



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Zienswijze(n).....	3
3. Aandachtspunten en voorstellen tot (ambtshalve) aanpassingen.....	9
Bijlage 1 Verslag hoorzitting	11

1. Inleiding

Deze Zienswijzennota betreft de vastlegging en verantwoording van de ingekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Landgoed Tongeren, herziening wonen, alsmede de voor het plan van belang zijnde aandachtspunten en ambtshalve aanpassingen.

Het bestemmingsplan Landgoed Tongeren, herziening wonen, voorziet vooral in de juridisch-planologische regeling voor de uitwisseling van woningbouwmogelijkheden tussen twee woonerven, alsmede een regeling voor de bouw van een beheerschuur.

Het ontwerp van het plan heeft met ingang van 21 december 2017 gedurende zes weken voor ieder ter inzage gelegen.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend. Verder dienen zienswijzen aan enkele eisen te voldoen: ondertekening, naam en adres van de indiener, dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen de zienswijze is gericht, en de gronden van de zienswijze. De zienswijzen voldoen aan deze eisen en zijn daarom ontvankelijk.

De ingediende zienswijzen worden in hoofdstuk 2 samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Hoorzitting

Wethouder J.N. van Nuijs (Ruimtelijke Ordening) heeft de indieners van de zienswijzen uitgenodigd de zienswijze mondeling te komen toelichten. Daar is voor de onder 2.1 opgenomen zienswijze op 28 maart 2018 gebruik van gemaakt. Een verslag van die hoorzitting is als bijlage bij deze nota gevoegd.

2. Zienswijze(n)

2.1 Zienswijze (registratienummer 2018-00794).

Samenvatting zienswijze

- a. Er wordt voor gepleit om het bestemmingsplan niet te beperken tot de 'herziening wonen' maar het als een geheel te benaderen. Op die wijze kan ook een afweging plaatsvinden om het landgoed voor te dragen als beschermd dorpsgezicht.
- b. Met dit plan wordt zonder toelichting meer bebouwing ten behoeve van de woonbestemming gerealiseerd. Op dat punt bevat het bestemmingsplan een ernstig motiveringsgebrek.
- c. Het ontwerp is niet in overeenstemming met het provinciaal beleid. Er is sprake van een toename van woningen op een locatie dicht bij het Gelders natuurnetwerk. Voorts valt het gebied waar woningen worden gerealiseerd binnen de Gelderse natuurontwikkelingszone, is onderdeel van de beschermingszone natte land natuur, en bevat de functies van water en stiltegebied. Het toevoegen van bebouwing is een grootschalige ontwikkeling die de kernkwaliteiten van het gebied niet versterkt.
- d. Er is strijd met het gemeentelijk beleid. Er is onvoldoende aandacht besteed aan de kernkwaliteiten van het gebied en er is ten onrechte een vergelijking gemaakt met het meer conserverende bestemmingsplan Buitengebied omdat in dit geval sprake is van nieuwbouw. Ook is sprake van strijd met het laatst vastgestelde woningbouwprogramma en daarin opgenomen uitgangspunten.
- e. Omdat gebleken is dat eerder ontworpen plannen uit het bestemmingsplan niet zijn uitgevoerd, is aannemelijk dat ook dit plan niet economisch uitvoerbaar is. Niet kan worden uitgesloten dat reclamanten straks tegen gedeeltelijk gebouwde woningen moeten aankijken.
- f. Op het perceel Le Chevalierlaan 9 worden niet 5 maar 3 woningen gerealiseerd. Met de opgenomen bouwregeling worden er ineens forse woningen gerealiseerd. Het ligt in de rede dat een kleiner perceel voor wonen wordt bestemd. Ruimtelijk gezien is het wenselijk dat de drie woningen in bestaande gebouwen worden gerealiseerd. Hergebruik van bestaande bebouwing past ook beter binnen de rood voor rood regeling en het gemeentelijk beleid. Door verkleining van woningen wordt een reëel alternatief geboden op de thans voorgestelde ingrijpende wijziging. Er is sprake van inbreuk op het provinciale beleid 'natte landnatuur', hydrologische beschermingszone' en 'stiltegebied'. Voorts ontbreekt een onderbouwing over het aspect water.

- g. Op Koeweg 27 vindt nieuwbouw plaats van een villa en 2 woningen. Dit is een toename van 2 nieuwe woningen. Dat is strijdig met het gemeentelijk en provinciaal beleid. Dat enkel sprake is van een verplaatsing van woningen van locatie A naar locatie B is een onjuiste en onvolledige weergave van de feiten.
- h. Uitbreiding van de woonbestemming – zodat inrichting als tuin mogelijk is en bestaande opstallen binnen de woonbestemming vallen – is niet noodzakelijk en illustreert dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- i. De realisatie van een beheerschuur is in de geldende regeling uitsluitend toegestaan via afwijking en mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Thans wordt dat zonder voorwaarden bij recht mogelijk gemaakt. Ook wordt voorbij gegaan aan een reeds aanwezige beheerschuur.
- j. Onder het kopje “Tot slot” wordt gesteld dat ‘naast voornoemde zaken’ nog een groot aandeel punten niet of onvoldoende zijn uitgewerkt in dit bestemmingsplan. Genoemd wordt het advies van het Raap-rapport van het geldende bestemmingsplan, beeldkwaliteit en innerlijke tegenstrijdigheid in de planregels. Uiteindelijk wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing, dat er sprake is van strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid en dat er aan het plan ernstige motiveringsgebreken kleven.

Hoorzitting.

Tijdens de hoorzitting is de vrees uitgesproken dat er nog meer woningen elders op het landgoed zullen worden toegevoegd. Voorts is gesteld dat er meer zekerheid gewenst is dat de afgesproken investeringen en sloop als verplichting worden vastgelegd en dat het niet wenselijk is dat bed and breakfast ook buiten de woning wordt toegestaan.

Reactie gemeente

- Ad a. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven betreft dit plan een gedeeltelijke herziening van het in februari 2013 vastgestelde (moeder)bestemmingsplan Landgoed Tongeren. Deze herziening wordt vooral ingegeven door voortschrijdend inzicht rond de inrichting van de woonerven Willemshoeve en Kalverenkamp. De gewenste herinrichting en uitruil van woningen tussen deze erven wordt in dit bestemmingsplan aan de hand van een beeldkwaliteitsplan geïllustreerd en onderbouwd. Met betrekking tot het verzoek om afweging tot aanwijzing als “beschermd stads- en dorpsgezicht” wordt opgemerkt dat sinds 2012 geen nieuwe rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten meer worden aangewezen. Een van de redenen is dat gemeenten in bestemmingsplannen voor ‘bijzondere gebieden’ al rekening houden met cultuurhistorie. Aanwijzing van een dorpsgezicht op gemeentelijk niveau is mogelijk, maar met de vaststelling van het bestemmingsplan Landgoed Tongeren heeft de gemeenteraad de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het landgoed al verankerd door opnemings van de bestemming Waarde – Landgoed in het (moeder)bestemmingsplan.
- Ad b. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landgoed Tongeren is al uitgebreid ingegaan op aspecten als bebouwing, beëindiging van agrarische functies, inlevering van milieuvergunningen en de ontwikkeling van nieuwe natuur. In de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan wordt met name ingezoomd op de nieuwe inrichtingsvoorstellen. Deze zijn geënt op de principes van het oorspronkelijke agrarische karakter zodat de functionele wijziging niet ten koste gaat van de kwaliteit van het bestaande agrarische cultuurlandschap. Dat qua planregels aansluiting wordt gezocht bij het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied en huidige inzichten over bouwregels en bouw mogelijkheden betekent geen negatieve beïnvloeding van dat cultuurlandschap. Benadrukt wordt dat juist sprake is van hergebruik van bestaande karakteristieke bebouwing (zie ook ad. f en g).
- Ad c. In de toelichting is uitvoerig ingegaan op het provinciaal beleid en is geconcludeerd dat de provinciale kaders geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan. In de provinciale vooroverlegreactie is zulks overigens bevestigd. Het Gelders Natuur Netwerk (GNN) kent overigens geen externe werking en de nabijheid van GNN heeft geen consequenties voor een ontwikkeling. Voor wat betreft het aspect Groene Ontwikkelingszone (GO) is relevant dat in het vigerend plan al sprake is van woonfuncties en dat de omvang van de bestemmingsvlakken nagenoeg gelijk blijft.

Dit plan sluit aan bij de ontwikkelingsdoelstelling: ontwikkeling van functies in combinatie met versterking van de kernkwaliteiten natuur en landschap. Er is voor het plangebied geen sprake van een toename van het aantal woningen en zoals vermeld in 8.5.1 is – om te voorkomen dat de oppervlakte van de bestemmingsvlakken zou toenemen ten opzichte van de bestaande situatie – de bestemming van een deel van de gronden met de bestemming Wonen gewijzigd in de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschap. De oppervlakte voor 'wonen' en ' agrarisch' is dus in totaal gelijk gebleven. Conclusie is dat het ontwerp bestemmingsplan in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

- Ad.d In de toelichting is ook ingegaan op het relevante gemeentelijk beleid. Geconcludeerd is dat alle ontwikkelingen in overeenstemming zijn met het ruimtelijk beleid dat uitgaat van een vitaal platteland, concentratie van bebouwing, herbestemming van vrijkomende bebouwing en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Conclusie is dat er geen strijdigheid is met het eigen gemeentelijke beleid.
- Ad.e Het duurzaam in stand houden van een landgoed als landschappelijke en economische eenheid verlangt een zorgvuldige voorbereiding en dat kost tijd. In algemene zin geldt dat inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan en de eis van economische en financiële uitvoerbaarheid realistisch moeten zijn om te verwachten dat tijdens de looptijd (10 jaar) van het bestemmingsplan de ontwikkelingen die door het plan worden mogelijk gemaakt, ook daadwerkelijk (kunnen) worden gerealiseerd. Dit bestemmingsplan doet niet af aan het "realiteitsgehalte" van het bestemmingsplan dat in februari 2013 is vastgesteld. Inmiddels zijn de plannen voor de nieuwe boerderij, de natuurontwikkeling en de sloop van enkele agrarische schuren al uitgevoerd. Deze herziening anno 2018 beoogt vastlegging van een nog zorgvuldiger en verantwoorde inrichting van de woonerven, hetgeen onderbouwd wordt in de bij de toelichting behorende bijlage Beeldkwaliteitsplan.
- Ad.f en g Voor de voorgestane herontwikkeling van het landgoed is een Ontwikkelingsvisie opgesteld. Voor de ruimtelijke uitwerking is het opgestelde beeldkwaliteitsplan leidend. Benadrukt wordt dat op basis van de Ontwikkelingsvisie een impuls wordt gegeven aan de leefbaarheid, vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het landgoed. Het landgoed heeft alle belang bij economische dragers omdat de historische dragers, landbouw en bosbouw, steeds minder inkomsten genereren, terwijl natuurbeheer en recreatief medegebruik steeds meer inspanningen vergen. Wat betreft het aspect water wordt verwezen naar de toelichting en voor de vermeende strijdigheid met provinciaal beleid wordt verwezen naar het onder **ad. c** gegeven reactie. Benadrukt wordt dat het totaal aantal woningen voor de twee erven gelijk blijft. De omvang van de woonerven sluit aan op de huidige omvang van gronden die al voor de diverse functies in gebruik zijn (geweest). Er is vooral sprake van hergebruik van bestaande karakteristieke bebouwing, zoals ook blijkt uit het beeldkwaliteitsplan. Bij Le Chevalierlaan 9 wordt slechts 1 nieuwe (schuur)woning gebouwd. De boerderij en de veeschuur worden omgevormd naar woningen. De bestaande werktuigenberging gaat dienen als bijgebouw voor de woningen. Samen met de te behouden hooiberg, is de ruimte voor bijgebouwen daarmee benut. Bij de Koeweg is eveneens gekeken naar de mogelijkheden om karakteristieke bebouwing te behouden. Ook hier geldt echter dat binnen de karakteristiek van het erf is gezocht naar oplossingen. De voormalige stal wordt omgebouwd tot twee woningen. De bestaande boerderij wordt 'losgemaakt' van de grote stal en wordt 'vrijstaande woning'. Daarnaast worden nog twee nieuwe woningen gebouwd, waarvan de positionering en vormgeving geënt zijn op de historische inrichting en functie van het erf.
- Ad.h Waarschijnlijk wordt met de vermeende uitbreiding van de woonbestemming bedoeld op de bescheiden aanpassing van de begrenzing van het erf aan de Koeweg. Deze aanpassing laat zich verklaren door de omstandigheid dat die gronden reeds in gebruik zijn of zijn geweest voor de daar toegestane en voorgestane functies (mestopslag). Met de aanpassing van de begrenzing is de bestaande situatie en dat stuit ruimtelijk gezien niet op bezwaren. Zoals vermeld in 8.5.1 is – om te voorkomen dat de oppervlakte van de bestemming 'Wonen' ten opzichte van de bestaande situatie toeneemt, een deel van het bestaande bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' omgezet naar de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'.

- Ad.i Een reeds op het landgoed aanwezige houtschuur wordt momenteel verbeterd en wordt ingezet voor aan het beheer van het landgoed gerelateerde functies als kantoor, ontvangsten en opslagdoeleinden. In afwijking van hetgeen onder 2.6 is toegelicht, is de noodzaak voor een te realiseren beheerschuur thans nog geen hard gegeven. De bedoelde regeling voor de bouw van een nieuwe beheervoorziening is daarom vervallen.
- Ad.j Het onder j gestelde wordt gezien als een samenvattende alinea. Onder verwijzing naar de toelichting van het plan en het onder ad. a tot en met i gegeven commentaar wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan voldoende zorgvuldig is voorbereid en dat de voorgestane ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

Hoorzitting.

Tijdens de hoorzitting is nog een opmerking ingebracht over gewenste zekerheid dat investeringen en sloop daadwerkelijk worden uitgevoerd. Al eerder zijn afspraken gemaakt over sloop, op basis waarvan sloop reeds is uitgevoerd. In verband met deze wens kan worden vermeld dat het bestemmingsplan toelatingsplanologie betreft en dat geïnvesteerd wordt aangezien dat nodig is om nieuwe economische dragers te creëren ter vervanging van de pachtinkomsten uit landbouw die (deels) zijn weggevallen. De nieuwe ontwikkelingen worden conform het beeldkwaliteitsplan gerealiseerd.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan inclusief beeldkwaliteitsplan is het gemeentelijk toetsingskader voor een aanvraag omgevingsvergunning voldoende bepaald, maar is daadwerkelijke realisering van de bijbehorende erfinrichting/landschappelijke inpassing nog niet vastgelegd. Met het oog daar op worden alsnog zogenaamde verplichtende voorwaarden opgenomen. Wat betreft bed and breakfast kan worden opgemerkt dat voor deze regeling aansluiting is gezocht bij de in bestemmingsplan Buitengebied opgenomen regeling waarbij dit is toegestaan binnen woningen.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft - met uitzondering van onder i en j vermelde onderdelen - geen aanleiding het plan aan te passen. Er is aanleiding om in dit plan af te zien van een regeling die de bouw van een beheerschuur rechtens mogelijk maakt. De verankering van de voorgestane erfinrichting/ landschappelijke inpassing conform het beeldkwaliteitsplan vindt plaats door in de planregels 'Wonen' zogenaamde verplichtende voorwaarden op te nemen.

De bij de bestemmingsregeling 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap' onder 3.1 onder d en 3.2.1 onder b voor een beheerschuur opgenomen regelingen komen te vervallen, alsmede de voor de beheerschuur op de verbeelding opgenomen aanduiding.

De verankering van de erfinrichting/landschappelijke inpassing conform het beeldkwaliteitsplan wordt binnen de bestemming 'Wonen' vastgelegd, met opnemings van een afwijkingsmogelijkheid om met omgevingsvergunning in te spelen op voortschrijdend inzicht.

In artikel 4.5 wordt de volgende bepaling opgenomen:

Strijdig gebruik en beeldkwaliteitsplan.

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het in gebruik nemen van bouwwerken overeenkomstig de bestemming en de bouw van nieuwe woningen, zo lang niet is voldaan aan de verplichting tot realisatie en instandhouding van de erfinrichting/landschappelijke inpassing conform het als bijlage 1 bij deze regels opgenomen "Beeldkwaliteitsplan – 2 erven".

Voorts wordt in artikel 4.6 de volgende afwijkingsbepaling opgenomen:

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor aanpassing of gewijzigde realisatie van de erfinrichting/landschappelijke inpassing conform het als bijlage 1 bij deze regels opgenomen "Beeldkwaliteitsplan – 2 erven". De vergunning kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanvankelijk voorgestane erfinrichting/landschappelijke inpassing.

2.2 Zienswijze (registratienummer 2018-01154).

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt om – voor zover nodig - voor de in het plangebied reeds aanwezige houtschuur een specifieke gebruiksregeling op te nemen. Verwezen wordt naar een reeds verleende omgevingsvergunning met landgoed(beheer)gerelateerde gebruiksmogelijkheden als bergruimte, houtopslag, ontvangstruimte, kantoor- en vergaderruimte voor directie en terreinbeheer en bijbehorende toiletvoorzieningen.

Reactie gemeente.

De bedoelde houtschuur is in het kader van een samenhangend beheer van het landgoed reeds jarenlang voor diverse functies en activiteiten door het landgoed in gebruik. Landgoedbeheer beperkt zich heden ten dage niet meer tot het 'onderhoud van groenstructuren en landschappelijke elementen'. Een landgoed is niet een relict uit het verleden dat toevallig is blijven bestaan, maar moet ook toekomstgericht zijn. Dat betekent onder meer dat met het oog op de toekomst nieuwe voorzieningen noodzakelijk zijn ten behoeve van het beheer van het landgoed omdat dit (deels) door personen wordt uitgevoerd die – in tegenstelling tot vroeger – niet woonachtig zijn op het landgoed. Ook maken landgoed gerelateerde activiteiten als ontvangsten, educatie en administratieve taken steeds meer structureel deel uit van het landgoedbeheer.

Hiertoe is de houtschuur recent opgeknapt en zijn voorzieningen aangebracht. In het kader van de daarvoor verkregen omgevingsvergunning zijn tevens regels gesteld ten aanzien van het gebruik. Met het oog op de rechtszekerheid voorziet het bestemmingsplan in een regeling omtrent (het gebruik van) de houtschuur.

In het kader van de beoordeling van ruimtelijk relevant gebruik zijn verschillende situaties te onderscheiden:

1. Incidenteel, kortdurend, maximaal een paar keer per jaar
2. Op jaarbasis incidenteel, maar wel terugkerend, meerdere activiteiten
3. Regulier grote activiteiten.

De eerste categorie evenementen heeft gelet op duur en frequentie in beginsel weinig effect op de leefomgeving. De beide andere categorieën zijn doorgaans wel ruimtelijk relevant te achten. In het kader van de behandeling van tegen een verleende omgevingsvergunning ingediende zienswijzen is door de Maatschappij tot Exploitatie van het Landgoed Tongeren (hierna aan te halen als BV Landgoed Tongeren) bij brief van 11 februari 2018 aanvullend inzicht gegeven in de voorgestane gebruiksactiviteiten en de voorziening in de daarbij benodigde parkeerbehoefte:

Activiteit	Verwachte frequentie
Opslag / landgoedbeheer	Dagelijks
Kantoor	Dagelijks, waarschijnlijk 2 tot 4 dagdelen per week door 2 personen
Ontvangsten	15-20 x per jaar, gemiddeld 5 – 10 bezoekers
Rondwandeling	4 x per jaar, gemiddeld 20 deelnemers
Begravenissen	0 – 2 x per jaar, gemiddeld 40 bezoekers
Familiebijeenkomsten / aandeelhoudersvergadering / familiewerkdag	2 – 4 x per jaar, gemiddeld 40 deelnemers

Ten overstaan van de gemeentelijke Commissie voor de Bezwaarschriften is toegelicht dat het feitelijk gebruik ziet op opslag, kantoor voor de directeur en de terreinbeheerder, ontvangsten van groepen voor educatie en voorlichting over het landgoed, maar niet op de in het overzicht vermelde begravenissen en familiebijeenkomsten. De Commissie voor de Bezwaarschriften heeft geconcludeerd dat dit gebruik gericht is op de instandhouding en een samenhangend beheer van de ter plaatse cultuurhistorische en andere waarden en elementen, die tezamen de ruimtelijke beheerseenheid van een landgoed vormen en daarmee passen binnen de vigerende planologische regeling. Die benadering van de Commissie voor de Bezwaarschriften wordt onderschreven. Los hiervan kan worden opgemerkt dat de begravenissen en familiebijeenkomsten, voor zo ver al aan de orde, gelet op het zeer incidentele karakter kunnen worden gekwalificeerd als 'ruimtelijk niet relevant'.

Door BV Landgoed Tongeren is bovendien een nadere toelichting gegeven op het gebruik van de houtschuur. Vanwege de beperkte oppervlakte van de ontvangstruimte in de houtschuur is de groepsgrootte gelimiteerd op maximaal 40 personen. Ontvangsten vinden overwegend overdag plaats. Er is geen geluidapparatuur aanwezig voor versterkte muziek, evenmin is er een horecakeuken aanwezig. Geluid is alleen afkomstig van menselijk stemgeluid. Tevens is inzichtelijk gemaakt dat het voorgestane gebruik van de houtschuur slechts leidt tot een beperkte toename van het autoverkeer. Met een aangeboden terreininrichtingschets is inzichtelijk gemaakt hoe op passende wijze kan worden voorzien in de benodigde parkeerbehoefte. Conclusie is dat het voorgestane gebruik uitsluitend 'landgoedbeheer gerelateerd' gebruik betreft en dat er geen sprake is van commerciële activiteiten of commerciële verhuur.

Onder de gegeven omstandigheden en mede gelet op de gewenste duidelijkheid en rechtszekerheid is het wenselijk dat formeel wordt vastgelegd dat de genoemde gebruiksmogelijkheden in overeenstemming zijn met de bestemming en dat gronden voor de daarvoor benodigde parkeergelegenheid nader worden aangeduid.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Binnen de bestemming 'Waarde – Landgoed' wordt het landgoed(beheer)gerelateerde gebruik formeel vastgelegd met een specifieke gebruiksregeling. De met het oog daarop voor 'parkeerterrein' in te zetten gronden worden in het plangebied opgenomen en aangeduid. Deze regeling wordt verklaard bij zowel de bestemming 'Agrarisch met waarden' als de bestemming 'Waarde-Landgoed'.

Artikel 3.1 en 9.1 worden aangevuld met de volgende bepaling:

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' een parkeerterrein ter voorziening in de parkeerbehoefte van het landgoedbeheer gerelateerde gebruik van de nabij aanwezige beheerschuur;

Ook de verbeelding wordt hier op aangepast door de plangrens te verleggen en gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap" op te nemen.

Artikel 9 (Waarde-Landgoed) wordt aangevuld met de volgende specifieke gebruiksregel:

Gebruik overeenkomstig de bestemming.

Onder een gebruik in overeenstemming met de bestemming wordt begrepen het gebruik van de binnen de bestemming "Wonen" als "bijgebouw" aangeduide beheerschuur voor landgoedbeheer gerelateerde gebruik (en frequentie) zoals opgenomen in onderstaand overzicht:

Activiteit	Verwachte frequentie
Opslag / landgoedbeheer	Dagelijks
Kantoor	Dagelijks, waarschijnlijk 2 tot 4 dagdelen per week door 2 personen
Ontvangsten	15-20 x per jaar, gemiddeld 5 – 10 bezoekers
Rondwandeling	4 x per jaar, gemiddeld 20 deelnemers
aandeelhoudersvergadering / familiewerkdag	2 – 4 x per jaar, gemiddeld 40 deelnemers

3. Aandachtspunten en voorstellen tot (ambtshalve) aanpassingen

3.1 Digitale raadpleging

Bij digitale raadpleging van het plan is gebleken dat de dubbelbestemmingen "Waarde-Landgoed", "Waarde-Archeologie", "Waarde-Bufferzone natte landnatuur", alsmede de aanduiding "specifieke vorm van wonen – villa" en (bij het bouwvlak Le Chevalierlaan 3) de aanduiding "maximum aantal woningen" niet zichtbaar worden en raadpleegbaar zijn. Die bestemmingen en aanduidingen zijn weliswaar opgenomen in de planregels en/of de analoge verbeelding maar ingevolge het bepaalde in de het Besluit ruimtelijke ordening geldt dat bij onverhoopt verschil tussen het plan in digitale vorm en de geautoriseerde analoge verbeelding ervan het digitale document bepalend is. Het plan dient dusdanig aangepast te worden dat gemelde tekortkomingen niet meer aan de orde zijn en dat er geen verschil is tussen het digitale en analoge plan.

Conclusie

De ervaren tekortkomingen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Het plan wordt aangepast in die zin dat de dubbelbestemmingen "Waarde-Landgoed", "Waarde-Archeologie", "Waarde-Bufferzone natte landnatuur", en de aanduidingen "specifieke vorm van wonen – villa" alsmede (voor 4 woningen bij Le Chevalierlaan 3) "maximum aantal woningen" worden vastgesteld en ook digitaal raadpleegbaar zijn.

3.2 Advies Erfgoedcommissie

Het ontwerp van het bestemmingsplan is op 18 januari 2018 behandeld door de gemeentelijke Erfgoedcommissie. De Erfgoedcommissie heeft geadviseerd om in de planregels op te nemen dat voorafgaand aan een beslissing op een verzoek om omgevingsvergunning of toepassing van de wijzigingsbevoegdheid advies bij de commissie wordt ingewonnen. Het betreft dan een aanvulling van de planregeling zoals opgenomen in artikel 9 Waarde – Landgoed, waarbij is vastgelegd dat die bestemming ziet op de instandhouding en een samenhangend beheer van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische en andere waarden en elementen.

Opgemerkt wordt dat dit plan aan de Erfgoedcommissie is aangeboden en dat indachtig de bestemmingsregeling Waarde – Landgoed ook als bijlage een Beeldkwaliteitsplan is opgenomen. In dat plan is ingespeeld op de voor het landgoed opgenomen bestemmingsomschrijving. Dat plan heeft de instemming van de Erfgoedcommissie kunnen wegdragen en onder die omstandigheid is het dan ook niet nodig om aan dit plan de gevraagde bepaling tot inschakeling van de Erfgoedcommissie op te nemen.

Vorenstaande laat onverlet dat burgemeester en wethouders met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van besluitvorming de erfgoedcommissie in voorkomend geval alsnog om advies kunnen vragen.

Conclusie

De reactie van de Erfgoedcommissie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3.3. Ambtshalve aanpassingen planregeling

A. Aanvullend op de reactie op de onder 2.2. opgenomen zienswijze moet worden opgemerkt dat gebleken is dat de regeling voor wat betreft een op het landgoed reeds aanwezig beheerschuur verduidelijking behoeft. De ooit als bijgebouw gerealiseerde beheerschuur wordt al sedert jaren ingezet voor landgoedbeheer gerelateerde activiteiten als ontvangsten en opslag. Met het oog op dat gebruik wordt korthedshalve verwezen naar de onder 2 opgenomen zienswijze.

Voor de beheerschuur zijn de bestemmingen Wonen en Waarde – Landgoed van toepassing maar die bestemmingen blijken voor bestaande voorzieningen zoals de beheerschuur niet voldoende duidelijk. Daarom is het wenselijk om de aanwezige beheerschuur planologisch te verankeren in de bestemmingsomschrijving en de bouwregeling van de bestemming Wonen en de bestemming Waarde – Landgoed.

B. Er is aanleiding om de in 4.2.1 opgenomen regeling te verduidelijken door de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" te vervangen door "maximum aantal woningen" en de aanduiding "maximum aantal villa-eenheden" te laten vervallen.

C. Er is aanleiding om het beeldkwaliteitsplan ook te koppelen aan de onder Wonen vervatte bouwregeling, dit teneinde te bewerkstelligen dat ver- of nieuwbouw plaatsvindt conform het beeldkwaliteitsplan. Omdat niet kan worden uitgesloten dat voortschrijdend inzicht aanmoedigt tot een andere en nog verantwoorde invulling, wordt ook een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

D. Er is aanleiding om de redactie van artikel 9.3 te verbeteren zodat het eerste deel van de aanhef als volgt gaat luiden: "Burgemeester en wethouders zijn in afwijking van het bepaalde in 9.2 bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het bouwen van op een landgoed".

Conclusie

De planregeling dient in verband met omissies en een reeds bestaande beheerschuur te worden aangepast.

Artikel 4.1 wordt aangevuld met de volgende bepaling:

- ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' voor een bestaande beheerschuur ;

Artikel 4.2.1 onder a wordt aangevuld met de volgende regeling: ..., met dien verstande dat bij ver- en nieuwbouw op de erven Willemshoeve en Kalverenkamp wordt voldaan aan hetgeen dienaangaande is vastgelegd in het als bijlage 1 van deze regels opgenomen "Beeldkwaliteitsplan – 2 erven".

Artikel 4.2.1 onder b wordt gewijzigd in die zin dat de verwijzing naar "... maximum aantal wooneenheden" en 4.2.1 onder e komt te vervallen. Ook de verbeelding wordt hier op aangepast.

Artikel 4.2.2 onder b wordt aangevuld in die zin dat na bijgebouwen wordt toegevoegd "... bij een woning..".

Artikel 4.2.2 wordt aangevuld met de volgende bepaling:

- ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' mag de oppervlakte niet meer bedragen dan 260 m2 en de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3 en 7 meter;

Artikel 4.4 wordt aangevuld met een afwijkingsbepaling als volgt:

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de conform het beeldkwaliteitsplan voorgestane bebouwing.

Artikel 9.3 wordt aangepast in die zin dat het eerste deel van de aanhef als volgt gaat luiden: "Burgemeester en wethouders zijn in afwijking van het bepaalde in 9.2 bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het bouwen van op een landgoed". 'bouwvlak' wordt gewijzigd in 'bestemmingsvlak'.

3.4 Overlegreactie Provincie Gelderland

Door de Provincie Gelderland is aangaande het plan een overlegreactie gegeven en is advies uitgebracht. Op 11 december 2017 wordt geadviseerd om de uitbreiding van de bestemming 'Wonen' landschappelijk in te passen en die inpassing planologisch te verankeren. De uitgebreide bestemming moet zodanig worden ingepast dat de kernkwaliteiten per saldo niet significant worden aangetast.

Conclusie

Indachtig de provinciale overlegreactie is in de toelichting (onder 8.5.1) vermeld dat - om te voorkomen dat de oppervlakte van de bestemmingsvlakken zou toenemen ten opzichte van de bestaande situatie - de bestemming van een deel van de gronden met de bestemming Wonen is gewijzigd in de bestemming Agrarisch met waarden.

De erfinrichting/landschappelijke inpassing zal conform het beeldkwaliteitsplan gerealiseerd worden. Dit is juridisch verankerd in de planregels van de bestemming 'Wonen'.

Bijlage 1 Verslag hoorzitting

Hoorzitting Landgoed Tongeren, herziening wonen (Corsa 2018-03372 en 03373)

Aanleiding: Zienswijze 2.1
 Datum: 28 maart 2018, 9.30 uur;
 Aanwezig: Reclamant (i.c. de gemachtigde van reclamanten)
 Namens gemeente:
 Wethouder J. van Nuijs
 Mevrouw K.C.M. Olieman (secretaris)

De wethouder legt de procedure uit. Reclamant heeft namens 2 cliënten een uitgebreide zienswijze ingediend en gaat ervan uit dat de zienswijze duidelijk is. Reclamant verzoekt om nog eens goed naar het landgoed als geheel te kijken. Reclamant geeft aan dat er niet alleen met woningen wordt geschoven, de woningen worden een stuk groter en per saldo wordt bebouwing wordt toegevoegd. Reclamant geeft aan dat de startpositie bij het bestemmingsplan Landgoed Tongeren destijds de rood voor roodregeling was. Dit richtte zich op sloop en elders terugbouwen, hier wordt binnen het gebied zelf herbouwd. Reclamant overhandigt een lijst met te slopen objecten behorend bij het bestemmingsplan Landgoed Tongeren 2013. Volgens hem is alleen wat geel gemarkeerd is op de lijst tot nu toe gesloopt. In de praktijk is er volgens hem veel minder gesloopt dan destijds is afgesproken (zie bijlage). De afspraak was dat in plaats van de te slopen gebouwen 50% mocht worden teruggebouwd.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt veel grotere woningen mogelijk. Er is geen sprake meer van de rood voor rood regeling. Reclamant gaat ervan uit dat er ook bijgebouwen bij deze woningen zullen komen, wat zal zorgen voor nog meer bebouwing. De wethouder wijst erop dat het huidige functieveranderingsbeleid uitgaat van terugbouwen in hetzelfde gebied.

Reclamant geeft aan dat bij Le Chevalierlaan 2 woningen van 450 m³ waren toegestaan. Nu wordt in plaats daarvan de bouw van 1 woning met een inhoud van 900 m³ mogelijk gemaakt. Reclamant vindt het jammer dat hierdoor een andere sociale structuur zal ontstaan met minder diversiteit.

Reclamant dringt erop aan dat wordt voorkomen dat er meer bebouwing bijkomt, bijvoorbeeld door het landgoed aan te wijzen als een beschermd dorpsgezicht of door het onderdeel tuin in te perken.

Reclamant is bang dat het landgoed een pretpark zal worden en denkt dat de gemeente hier spijt van zal krijgen. Reclamant verzoekt het gebied als geheel nog eens goed te bekijken. De wethouder wijst erop dat voorafgaand aan het bestemmingsplan Landgoed Tongeren (vastgesteld in 2013) een ontwikkelingsvisie is opgesteld. De visie benoemt o.a. dat met het oog op de toekomstbestendigheid van het landgoed economische dragers nodig zijn. De geplande woningen zijn de kostendrager om het verdwijnen van agrarische bedrijven te compenseren. In het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied mogen woningen tot 750 m³ groot zijn. Dit geldt nu ook voor Landgoed Tongeren. Volgens reclamant is er geen sprake van minder inkomsten door het verdwijnen van agrarische bedrijven. De gronden worden nog altijd verpacht o.a. aan een boer met jongvee. Voor de woningen geldt erfpacht.

Reclamant vindt de motivering in bestemmingsplan veruit onvoldoende. Reclamant geeft aan dat hij doorgaat tot de Raad van State.

De wethouder wijst erop dat er in het plan alleen sprake is van kleine ingrepen. Het gaat om bestaande rechten op grond van het vigerende bestemmingsplan. Er worden nu alleen een aantal woningen verschoven, er is geen sprake van toevoeging van woningen. Alleen een schuur wordt toegevoegd. Reclamant is van mening dat toevoeging van een nieuwe schuur niet noodzakelijk is omdat er al een bestaande schuur is.

Reclamant is bang dat de ontwikkelingen niet stoppen en dat er nog meer woningen elders op het landgoed zullen worden toegevoegd. Reclamant wil meer zekerheid dat de eerder afgesproken investeringen en sloop daadwerkelijk worden uitgevoerd. De opgelegde verplichtingen moeten handhaafbaar zijn. De voorwaarden moeten daarom verankerd worden in de regels als een voorwaardelijke verplichting.

Volgens reclamant is het gemeentelijk beleid dat een Bed en Breakfast alleen binnen de woning is toegestaan. In dit bestemmingsplan is Bed en Breakfast ook buiten de woning toegestaan. Reclamant vindt dit niet wenselijk. Reclamant vindt dat de bouwtitels moeten worden ingetrokken omdat hier al jarenlang geen gebruik van is gemaakt.

Bijlage: door reclamant overhandigde bijlage.

<u>Tongerenseweg 208/210</u>		
jongvee stal	429	
mest kelder	25	454
<u>Koeweg 27</u>		
stal 1	86	
stal 2	76	
paardenstal 1	76	
paardenstal 2	10	
loods	60	
stro-opslag	57	
silo's	7	372
<u>Molenweg 47-49</u>		
werktuigenberging	150	
rundveestal/berging	272	
schuur bij nr.: 49	61	
opslag afval	34	
maisopslag/mestkelder	186	703
<u>Le Chevalierlaan 9</u>		
hooiberg 1	43	
hooiberg 2	14	
berging	27	
schapenstal	55	
mestkelder	41	
mestzak	289	469
Totaal geplande sloop best. Plan 2013		1998
Gesloopt t/m maart 2018:		
Molenweg 47-49	703	
Le Chevalierlaan 9	289	
Totaal gesloopt in rood v rood		992 49,6 %
Nog te slopen	1006	50,4 %