

GEMEENTE LOCHEM

Nota van Zienswijzen

behorend bij het

**BESTEMMINGSPLAN
HERMEANDERING DE BERKEL EN
LANDGOED DE REES**

Auteurs : *mRO* b.v.

Opdrachtnummer : 99.196

Datum : april 2013

Versie : 03

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
2	ZIENSWIJZEN	7
2.1	ALGEMENE BEANTWOORDING	7
2.1.1	Relatie landgoed ontwikkeling stichting ONG en de meandering van de Berkel.....	7
2.1.2	De uitvoering van de natuurontwikkeling en de hermeandering	9
2.1.3	Aantasting landschappelijk en cultuurhistorische waarden	9
2.1.4	De openstelling van de paden	14
2.1.5	Maatschappelijke onhaalbaarheid en luisteren naar de burgers.....	15
2.2	BEANTWOORDING INDIVIDUELE ZIENSWIJZEN	16
2.2.1	J.J.C. Hoftijzer & W.A. Hoftijzer-van Leeuwen, Mastlerweg 2,.....	16
	7218 ME Almen.....	16
2.2.2	Fam. Huiskamp, Molendijk 6, 7211 MB Eefde	16
2.2.3	H. Jeroniums, Ter Meulenstraat 10, 7218 AR Almen.....	18
2.2.4	J.A. Kelder, Almenseweg 4, 7211 ME Eefde.....	19
2.2.5	H.W. van Lindenberg, Almenseweg 4, 7211 ME Eefde	20
2.2.6	Russchen/Peterkamp, Almenseweg 51, 7211 ME Eefde	22
2.2.7	M.M. Stork, Binnenweg 5, 7218 MA Almen.....	23
2.2.8	S. Weesjes, Binnenweg 22, 7218 MA Almen.....	24
2.2.9	G. Addink, Almenseweg 45, 7211 ME Eefde	24
2.2.10	Fam. J.H. Hoetink, Almenseweg 43a, 7211 ME Eefde	25
2.2.11	Fam. Van Lindenberg, Fam. Huiskamp, Mw. Stork, Fam. Hoftijzer, Fam. Weesjes, Fam. Gerts.....	25
2.2.12	A.A.M. Gerts, Mastlerweg 4, 7218 ME Almen.....	33
3	AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	35
3.1	INLEIDING.....	35

Bijlage 1 Memo Raad n.a.v. RTG 25 maart 2013

1 INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan Hermeandering De Berkel en Landgoed De Rees heeft gedurende 10 weken in ontwerp ter inzage gelegen. In die periode is door 12 reclamanten een zienswijze ingediend.

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en enkele ambtelijke wijzigingen.

2 ZIENSWIJZEN

2.1 Algemene beantwoording

In paragraaf 2.2 wordt ingegaan op de individuele zienswijzen van de 12 reclamanten. Veel zienswijzen bevatten gelijklopende opmerkingen en bezwaren, die in deze paragraaf ook in algemene zin worden beantwoord. De bezwaren van gelijklopende strekking betreffen:

- de koppeling tussen de meandering van de Berkel en de landgoed-ontwikkeling van stichting ONG;
- de uitvoering van het geheel;
- de aantasting van de landschappelijke en cultuur historische kwaliteit van het landschap;
- de openstelling van de paden;
- de gemeenteraad moet geen gevolg geven aan eerdere afspraken met de stichting ONG en luisteren naar de burgers, ic. de reclamanten.

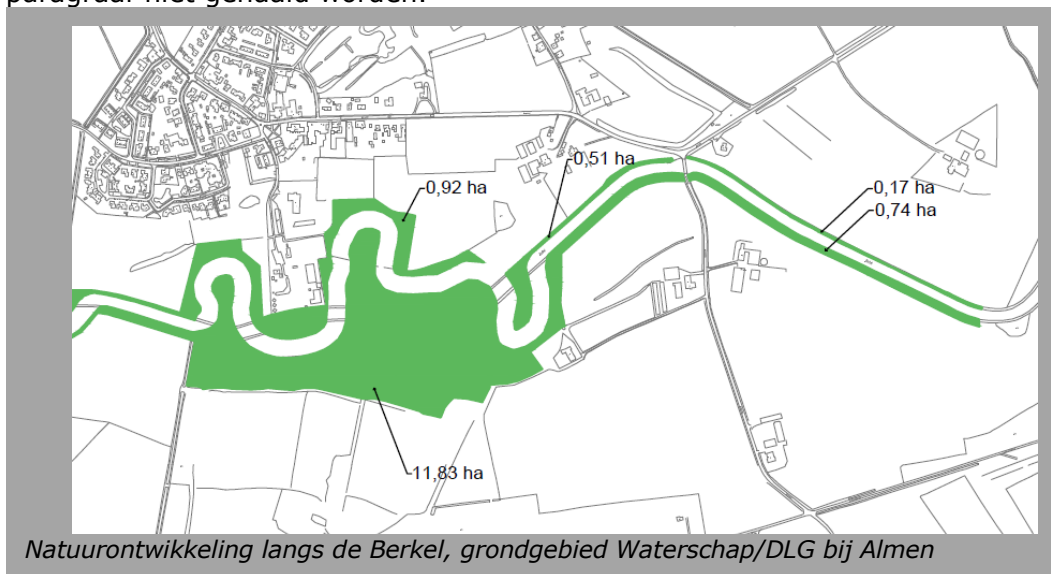
2.1.1 Relatie landgoed ontwikkeling stichting ONG en de meandering van de Berkel

Nagenoeg alle reclamanten brengen dit bezwaar naar voren. In de inspraak is eveneens dit aspect als bezwaar tot uiting gebracht. De gemeentelijke beantwoording van de inspraakreacties is ook nu, voor de beantwoording van de zienswijzen, nog steeds van toepassing.

De directe aanleiding voor de hermeandering en natuurontwikkeling langs de Berkel ligt opgesloten in de afspraken tussen Waterschap Rijn en IJssel en de Provincie Gelderland over het uitvoeren van diverse waterprojecten in de periode tot en met 2013. Deze zijn vastgelegd in de zogenaamde waterovereenkomst. De projecten worden uitgevoerd door het waterschap en financieel (mede) mogelijk gemaakt en gefaciliteerd door de provincie. Bij de uitvoering van de verschillende projecten wordt samengewerkt met zoveel mogelijk samen met gemeenten en (lokale) belangengroepen. Met de meandering van de Berkel wordt een grote ecologische impuls gegeven aan het Berkeldal. Er ontstaat een grote afwisseling in flauwe en steile oevers, bodemvariatie en verschillende stroomsnelheden. Een dergelijke inrichting brengt een grote diversiteit aan planten en diersoorten met zich mee.

Tweede punt betreft de plannen die de stichting Oude en Nieuwe Gasthuis (ONG) heeft voor een landgoedontwikkeling op het landgoed de Rees. De stichting heeft in het verleden diverse plannen gepresenteerd voor de stichting van een nieuw landhuis en twee boerderijkavels op haar gronden. Een groot deel van de gronden van de stichting liggen langs de Berkel. Het Waterschap wordt in staat gesteld de plannen voor de hermeandering ten uitvoer te brengen, op de gronden van het ONG, langs de Berkel. Door deze samenwerking tussen het waterschap, de gemeente en de stichting ONG ontstaat de ruimte voor deze meandering. Buiten het grondeigendom van ONG, werken ONG en agrariërs mee aan vrijwillige kavelruil. De ontwikkeling van bebouwing op het landgoed De Rees ('rood-voor-groen') is een voorwaarde voor het beschikbaar stellen van de gronden. Zonder deze

samenwerking zouden slechts twee meanders mogelijk zijn op bestaand grondgebied van het Waterschap, ten oosten en westen van het zwembad in Almen, alsmede de natuurontwikkeling ter plaatse van huize de Voorst. Daarmee zouden de ecologische doelstellingen, zoals toegelicht in voorgaande paragraaf niet gehaald worden.



Voor de overige natuurontwikkeling is de inbreng van de gronden van de stichting ONG noodzakelijk.

Bedacht moet worden dat het overgrote deel van de gronden, waarop de natuurbestemming wordt gelegd in dit bestemmingsplan door het ONG als het ware ter beschikking worden gesteld, voor de realisering van de meandering. Na de realisering zal het Waterschap een deel van de gronden in bezit houden (een strook van ca. 40 meter breed, waarin de Berkel meandert). De rest van de gronden gaat naar het ONG, die vervolgens de natuurontwikkeling realiseert.

Door de koppeling van beide ontwikkelingen kunnen de ecologische doelstellingen van de provincie Gelderland (realisatie Ecologische Verbindingszone EVZ) en het Waterschap goed worden ingevuld. In totaal kan hiermee ca. 40 ha natuur worden ontwikkeld.

De stelling van reclamanten dat de gronden van het Gelderslandschap onterecht worden meegerekend in de ha's natuurontwikkeling is niet correct. Zoals hiervoor is aangegeven is sprake van ca. 40 ha natuurontwikkeling. Dit is inclusief de gronden van het Gelderslandschap en DLG, alsmede enkele stroken die in bezit zijn en komen van het Waterschap. Indien deze gronden niet worden meegerekend is sprake van ca. 26 ha natuurontwikkeling, dat plaatsvindt op grondgebied van de stichting ONG. De kavelruil, oftewel het ter beschikking stellen van gronden voor de hermeandering staat los van de overeenkomst over de compensatie als gevolg van de realisering van de twee landgoed- en twee boerderijwoningen in het gebied de Rees. Dat ONG meewerkt aan de ruilverkaveling mag als een extra prestatie worden gezien. Een aantal reclamanten melden dat de stichting ONG beter gebruik kan maken van afwaarderings- en/of inrichtingssubsidies. Dit speelt hier geen rol, aangezien er geen sprake is van een afwaarderings- en inrichtingssubsidie.

De vrijwillige kavelruil van ca 90 hectare, waar 10 eigenaren en 15 gebruikers zich aan hebben gecommitteerd, heeft tevens een versterking van de landbouwstructuur tot gevolg. Onder andere huis- en landbouwkavels kunnen worden vergroot en rijafstanden verkort. De meanders kunnen worden vergroot op de laagst gelegen en natste percelen.

2.1.2 De uitvoering van de natuurontwikkeling en de hermeandering

Verschillende reclamanten hebben opmerkingen over de uitvoering. Men vraagt zich af of de ecologische winst van de voorziene tekentafel natuur wel zal uitpakken zoals berekend.

Hiervoor is al gemeld dat het gehele project een samenwerking is van verschillende partijen. Provincie Gelderland, DLG, de gemeente Lochem, het Waterschap Rijn en IJssel en de stichting ONG.

Het Waterschap zal de hermeandering realiseren, alsmede de natuurontwikkeling ter plaatse van de flauwe oevers. Met deze werkzaamheden wordt naar verwachting in 2013 begonnen. Nadat deze werkzaamheden zijn uitgevoerd behoudt het Waterschap een strook van 40 meter breedte (met daarin de meanderende Berkel) en gaat de rest van de gronden naar het ONG.

Laatste zal de natuurontwikkeling ter hand nemen. Dit zal plaatsvinden, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en aan het einde van het pachtseizoen. Dus ter verduidelijking, indien het bestemmingsplan in mei onherroepelijk wordt zal het pachtseizoen in hetzelfde jaar nog worden afgerond, waarna de aanleg van de natuur plaats zal vinden.

Dit betekent dat de natuurontwikkeling al gerealiseerd wordt, voordat er gebouwd zal gaan worden voor de geplande landhuizen.

De stichting ONG en de gemeente Lochem hebben hierover afspraken gemaakt. De gemeente zal dit ook vastleggen in een overeenkomst met de stichting ONG. Hierin is opgenomen dat de natuurontwikkelingsgebieden binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden aangelegd.

2.1.3 Aantasting landschappelijk en cultuurhistorische waarden

Alle reclamanten hebben dit onderdeel benoemd in de zienswijze.

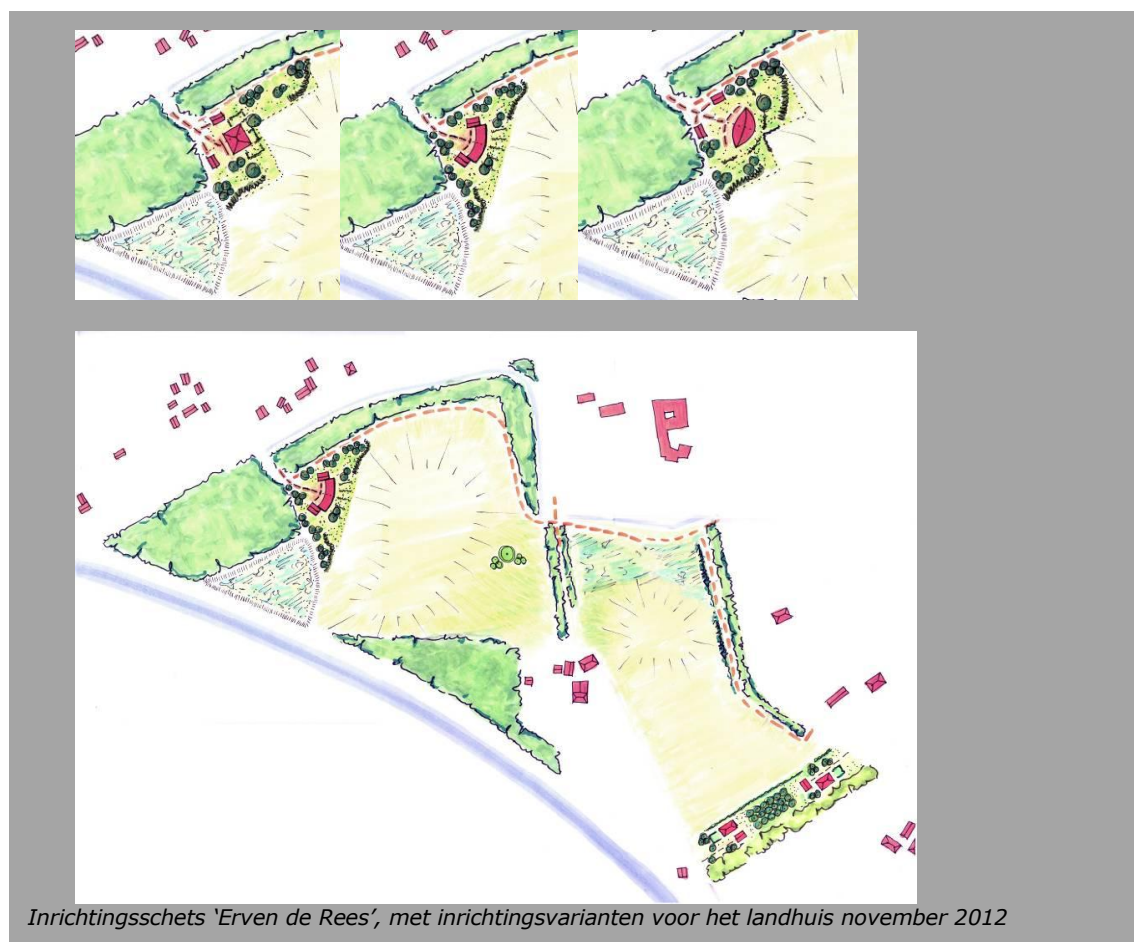
De bezwaren richten zich tegen de bouw van een landhuis en 2 boerderijwoningen langs de Almenseweg en de Binnenweg. Hierdoor wordt het fraaie open landschap voorgoed aangetast. Reclamanten vragen zich af wat de meerwaarde is van 2 van dergelijke woningen.

Argumenten die worden ingebracht:

- Het gebied van 'landgoed de Rees' is een zeer waardevol landschap wat beschermd moet worden ook al is dat niet wettelijk vastgelegd.
- De locatie bij het Mastler is gebaseerd op het feit dat in het verleden al gekozen is voor twee 'infrastructurele inbreuken van algemeen belang'. Dit mag geen argument zijn om een inbreuk aan toe te voegen die alleen gebaseerd is op commercieel belang van de grondeigenaar en indruist tegen dat algemeen belang.
- Met de bouw van landhuizen dreigt een fraai stukje oud 'Achterhoeks' landschap te worden prijsgegeven. De gemeente moet zorgvuldiger met de landgoederen omgaan omdat deze in de toekomst een belangrijke toeristische trekpleister vormen.

- De locatie van de bouwplannen is ongewenst omdat het een visuele aantasting is op de omgeving en de bouwwerken niet harmoniëren met de naburige bebouwing en het bestaande landschap.
- De 2 landhuizen langs de Binnenweg zullen op deze geplande locatie een blijvende aantasting vormen.
- Een visuele aantasting van een uniek, eeuwen oud en open landschap door 'landhuisbouw' in ruil voor 'tekentafel natuur' is onacceptabel.

Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan is in het ontwerp bestemmingsplan uitgegaan van andere locaties voor het landhuis en voor één van de boerderijwoningen. Mede ook op grond van de inspraakreacties is deze planwijziging doorgevoerd. Het geplande nieuwe landhuis is verplaatst in oostelijke richting en niet langer in de EHS gesitueerd. De meest noordelijke boerderijkavel is verplaatst naar de zuidzijde, zodat de zichtrelaties in het gebied beter overeenind blijven.



De locatie voor de nieuwe ontwikkeling voor de Rees is juist gekozen in de hoek van het groene kanaal, ook wel afwateringskanaal genoemd, de spoorlijn en de Almenseweg. Hiermee wordt een keuze gemaakt om de ontwikkeling aan te laten sluiten bij bestaand bebouwd gebied. Daarbij zijn in het voorgestelde gebied in het

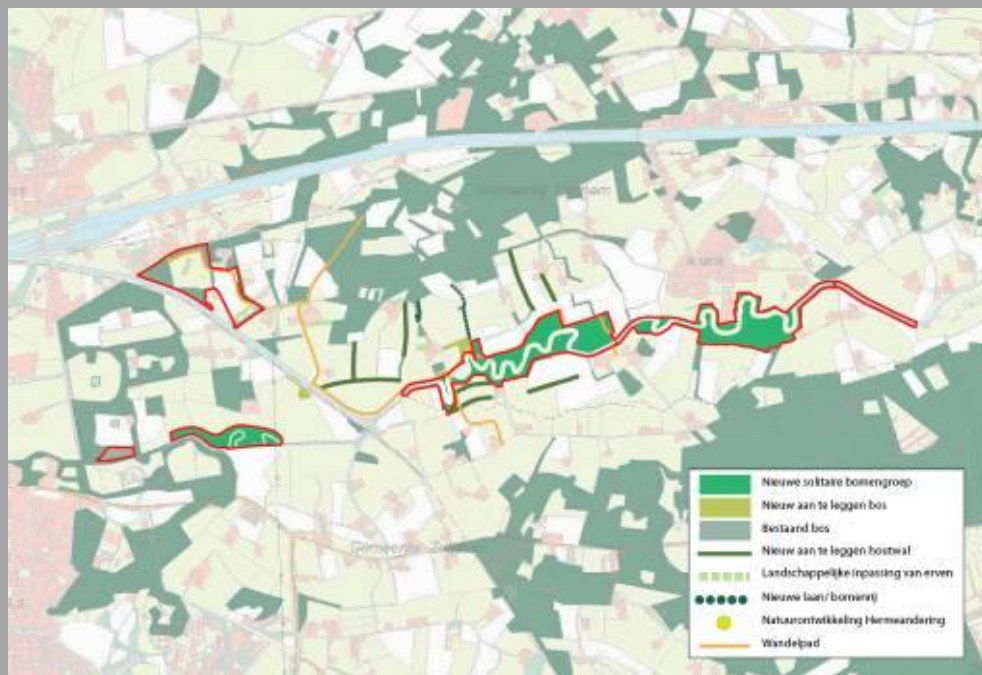
(recente) verleden al grote ingrepen gedaan (o.a. spoorlijn, groene kanaal) waardoor er vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen bezwaar is tegen de ontwikkeling op deze locatie. Dit in tegenstelling tot de beoogde landhuislocatie uit 2005 die cultuurhistorisch nog intact is met o.a. landschapsstructuren uit de 15^e eeuw.

Het argument van de reclamanten dat de cultuurhistorie en de landschappelijke kwaliteiten worden aangetast is logischerwijs waar, wanneer men een vergelijking maakt met de huidige situatie. Het gebied is onbebouwd, de gekozen locaties zijn altijd onbebouwd geweest en vanuit dat oogpunt bezien is iedere toevoeging van bebouwing een inbreuk op die traditie. De vraag is echter of de beoogde bebouwing ook onevenredige afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden in het gebied.

De gemeente is van mening dat de gekozen locaties voor zowel het landhuis en de twee boerderijwoningen, geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Hiervoor is al genoemd dat de gekozen locatie weloverwogen is gemaakt en gekozen is voor een deelgebied waarin relatief grotere infrastructurele ingrepen hebben plaats gevonden. Er is in dit deel van het Berkelgebied geen sprake van een eeuwenoud onaangetast landschap. Het landhuis is aan de bestaande bosrand gepland. De enk wordt hiermee gespaard. Bovendien is hier geen sprake van een eeuwenoude enk die in het bestemmingsplan buitengebied een beschermde status heeft gekregen. Door de ligging tegen de bosrand kan een goede landschappelijke inpassing worden bewerkstelligd, met een aanplant/erfbeplanting langs de zuidelijke en oostelijke erfgrens. In navolgende figuur zijn nog eens diverse inrichtingsvarianten weergegeven, die op grond van het bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden.

De situering van de twee boerderijwoningen aan de zuidzijde draagt zorg voor een kleine clustering van bebouwing in het gebied. In tegenstelling tot de eerdere plannen ontstaat geen versnippering van de ruimten. Ook hier geldt dat de ligging, grenzend aan de bestaande houtwal aan de zuidzijde, een landschappelijke inpassing goed mogelijk maakt.

Voorgaande is ook vastgelegd in de overeenkomst die de gemeente en de stichting ONG afsluiten. In de overeenkomst wordt de uitvoering van het inrichtingsplannen daarmee de openstelling van de paden, de aanleg van de landschapselementen etc. zeker gesteld. Zowel het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan maken onderdeel uit van de overeenkomst.



Indicatief inrichtingsplan, met in groen aangegeven de nieuwe landschapselementen, oranje nieuw wandel/fietspad

Ligging landhuis



Variant 1



Variant 2

Ligging landgoedwoningen



Variant 1



Variant 2

**Verkavelings/inrichtingsmogelijkheden
landgoedwoningen op basis van variant 1**



**Verkavelings/inrichtingsmogelijkheden
landhuis op basis van variant 2**

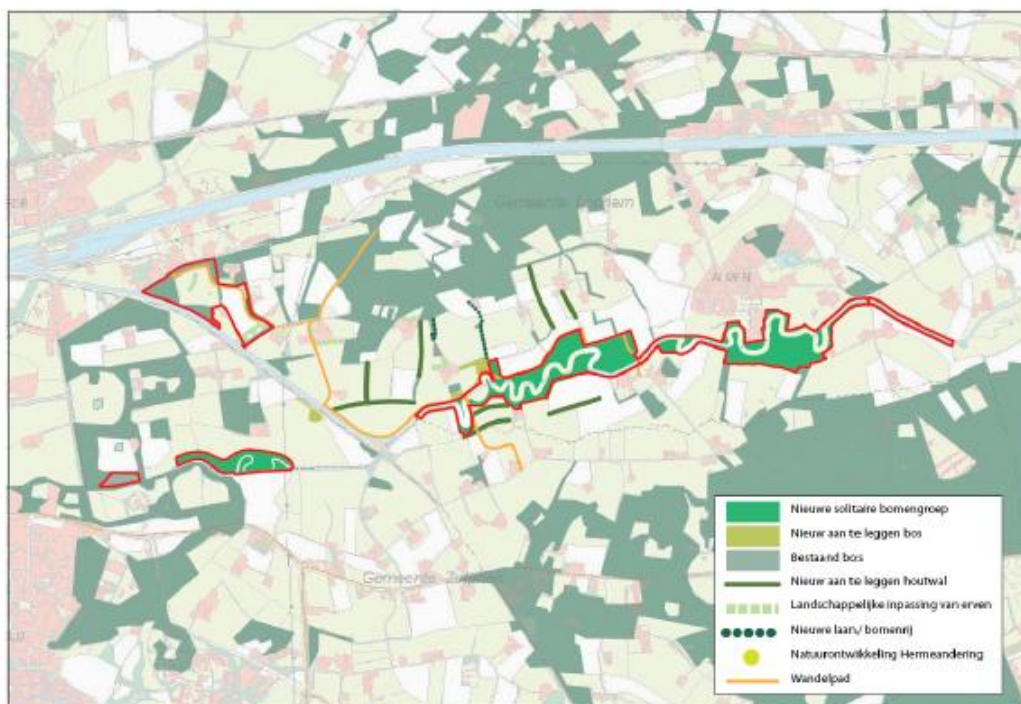


2.1.4 De openstelling van de paden

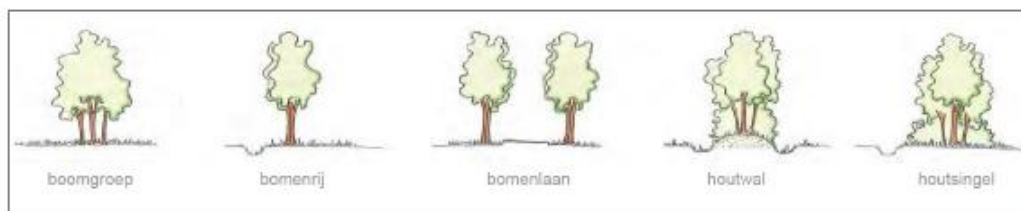
Hierover zijn afspraken gemaakt tussen gemeente en de stichting ONG. In bijgaande figuur is nogmaals de beoogde recreatieve padenstructuur weergegeven.

Duidelijk is dat het gebied hiermee zal winnen aan recreatieve (wandel)mogelijkheden en zogenaamde 'ommetjes' voor de burgers in het gebied gorden gerealiseerd.

Reclamanten melden verder dat de stichting ONG in het gebied juist paden afsluit in plaats van over gaat tot meer openstelling van de paden op haar grondgebied.



Inrichtingsplan landgoed De Rees, november 2012



Landschapselementen (Bron: voorlopig ontwerp inrichtingsplan, Eelerwoude, september 2011)

De afsluiting van paden, in de huidige situatie staat los van dit bestemmingsplan. De gemeente kan, in de huidige situatie, de eigenaar niet dwingen tot de openstelling van niet openbare paden en kan dit sowieso niet afdwingen in het bestemmingsplan. Gemeente zal echter in de overeenkomst met de stichting ONG vastleggen dat 90% van het landgoed openbaar toegankelijk wordt voor publiek ten behoeve van dagrecreatie zoals fietsen en wandelen.

2.1.5 Maatschappelijke onhaalbaarheid en luisteren naar de burgers

De gemeenteraad moet geen gevolg geven aan eerdere afspraken met de stichting ONG en luisteren naar de burgers, i.c. de reclamanten. Dit argument wordt door veel reclamanten naar voren gebracht. De gemeente zal, met de vaststelling van het bestemmingplan, het gebied verkwansele, geen gehoor geven aan de burgers en juist toegeven aan de rijken (i.c. de stichting ONG).

Deze stelling wordt door de gemeente niet onderschreven en is naar haar oordeel ook te kort door de bocht.

Correct merken de reclamanten op dat de planvorming van de stichting ONG gebaseerd is op eerdere afspraken met de (voormalige) gemeente (Gorsse). Het is echter geenszins zo dat de gemeente Lochem deze op papier vastgelegde afspraken, die door de toenmalige gemeenteraad zijn vastgesteld, zonder na te denken, zomaar uitvoert, omdat het besluit in het verleden is genomen. Integendeel.

De gemeente heeft weliswaar de afspraken vastgelegd, maar is in de uitvoering daarvan en de daarop gebaseerde vervolgplannen, niet ongenueanceerd te werk gegaan. Hiervoor is al gemeld dat op basis van de eerdere inspraak in 2005 de plannen voor het landgoed (drastisch) zijn aangepast. Er is immers gekozen voor een geheel nieuwe locatie, waar de cultuurhistorie een beduidend minder zware rol vervuld. Ook na de inspraak eind 2012, is het ontwerp bestemmingsplan aangepast en is geluisterd naar de argumenten van insprekers. Weliswaar niet tot tevredenheid van de insprekers en reclamanten, maar de stelling dat in het geheel niet wordt geluisterd, wordt niet onderschreven.

Daarnaast speelt voor de gemeente in de besluitvorming ook de natuurontwikkeling een rol. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan kunnen het Waterschap en de provincie Gelderland inhoud geven aan de beleidsdoelstelling om meer natuur te realiseren (EVZ) en de recreatieve structuur te versterken. Tijdens de inspraak op dit bestemmingsplan zijn ook veel voorstanders gehoord, die de ontwikkeling ondersteunen. De Vereniging Almens Belang heeft bijvoorbeeld meegedacht met de planvorming en het zwembad ziet grote mogelijkheden voor een verbetering van de voorzieningen in de vorm van kano verhuur etc.

Met het vaststellen van dit bestemmingsplan maakt de gemeenteraad een overwogen besluit, waarin verschillende belangen zijn gewogen. Met de afweging van het besluit gaat het niet louter en alleen om de argumenten en belangen van de reclamanten, maar speelt ook een breder en op onderdelen zelfs een algemeen belang een nadrukkelijke rol.

2.2 Beantwoording individuele zienswijzen

2.2.1 J.J.C. Hoftijzer & W.A. Hoftijzer-van Leeuwen, Mastlerweg 2, 7218 ME Almen

Zienswijze

Reclamanten verzoeken het bezwaar van 25 juni 2012 hierbij als ingelast te beschouwen (zie bijlage brief).

Reclamanten zijn erkentelijk waarop gereageerd is op het bezwaar (brief 25 juni 2012) maar hebben nog steeds bezwaren tegen de koppeling die is gelegd tussen het meanderen van de Berkel en het landhuis c.q. de 2 boerderijwoningen.

De bezwaren richten zich tegen de bouw van een landhuis en 2 boerderijwoningen langs de Almenseweg en de Binnenweg. Hierdoor wordt het fraaie open landschap voorgoed aangetast. Reclamanten vragen zich af wat de meerwaarde is van 2 van dergelijke woningen.

Reclamanten stellen de raad voor om te voet de situatie te gaan bekijken.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.1.

2.2.2 Fam. Huiskamp, Molendijk 6, 7211 MB Eefde

Zienswijze

Reclamanten maken de volgende opmerkingen.

1. Veel is bewaard gebleven in het gebied van 'landgoed de Rees' echter bedreigingen steken steeds weer de kop op.
2. Het gebied van 'landgoed de Rees' is een zeer waardevol landschap wat beschermd moet worden ook al is dat niet wettelijk vastgelegd.
3. De verbinding aan de 'wateropdracht' van het Waterschap Rijn en IJssel lijkt een krachtig breekijzer voor ONG om de bouwplannen te forceren. Reden om de bouwplannen zorgvuldig te beschouwen en om te zien of er een alternatief is.
4. De locatie bij het Mastler is gebaseerd op het feit dat in het verleden al gekozen is voor twee 'infrastructurele inbreuken van algemeen belang'. Dit mag geen argument zijn om een inbreuk aan toe te voegen die alleen gebaseerd is op commercieel belang van de grondeigenaar en indruist tegen dat algemeen belang.
5. Met de bouw van landhuizen dreigt een fraai stukje oud 'Achterhoeks' landschap te worden prijsgegeven. De gemeente moet zorgvuldiger met de landgoederen omgaan omdat deze in de toekomst een belangrijke toeristische trekpleister vormen.
6. De locatie van de bouwplannen is ongewenst omdat het een visuele aantasting is op de omgeving en de bouwwerken niet harmoniëren met de naburige bebouwing en het bestaande landschap.

7. De 2 landhuizen langs de Binnenweg zullen op deze geplande locatie een blijvende aantasting vormen.
8. Een visuele aantasting van een uniek, eeuwen oud en open landschap door 'landhuisbouw' in ruil voor 'tekentafel natuur' is onacceptabel.
9. De toekomst moet uitwijzen of de ecologische winst van de voorziene tekentafel natuur wel zal uitpakken zoals berekend.
10. Als de natuurbouw en de meandering door moet gaan in de vorm en omvang zoals nu is aangegeven, dan moet er een minder storende bouwlocatie worden gevonden.
11. ONG zou voor haar oude, agrarische gebouwen en bouwlocaties een nieuwe bestemming moeten vinden. Deze locaties moeten bij voorkeur voor deze ontwikkeling zijn in het kader van herbestemming en nieuwbouw.
12. Voor herbestemming is de regel 'rood voor rood' in het leven geroepen. ONG heeft binnen haar grondgebied een agrarische locatie die daar geschikt voor zou zijn omdat de boerderij binnen afzienbare tijd buiten gebruik zal komen (Ludden, Almensebinnenweg 30).
13. Met het benutten van oude agrarische bebouwing en bouwlocaties wordt een nieuwe functie gevonden waardoor geen extra grond hoeft te worden vrijgemaakt.
14. ONG moet voor de woonlocaties eerst gebruik maken van vrijkomende agrarische bebouwing.
15. Het moet ontmoedigd worden om onnodig nieuwe onbebouwde bouwlocaties in het landschap aan te wijzen zolang er nog bestemming wordt gezocht voor oude agrarische bebouwing.
16. Alternatieve bouwlocaties zijn de boerderij van Berendsen en de huidige boerderij van de fam. Ludden.
17. De verdichting van de bebouwing doet afbreuk aan het landschap. De nieuwe natuur weegt niet op tegen de geplande bouwontwikkeling.
18. De gemeente Lochem wil de in het verleden gemaakte afspraken over een nieuw landgoed door de gemeente Gorssel nakomen ondanks dat de inzichten hierover gewijzigd zijn.
19. Waarom zou de gemeente in het prachtige landschap nieuwe bouwlocaties creëren terwijl er een alternatief voorhanden is?
20. De toenmalige afspraak tussen ONG en de gemeente Gorssel had een andere basis dan zoals nu wordt uitgelegd in de voorliggende planvorming.
21. De regel 'rood voor groen' wordt onterecht omdat de gemeente de regel inmiddels heeft afgeschaft. De gemeente zou geen uitzondering moeten maken.
22. Niet iedere planvorming van het ONG hoeft geaccepteerd te worden als zijn gebaseerd op de oude afspraak.
23. ONG zou gebruik kunnen maken van de regel 'rood voor rood'. Binnen haar grondgebied bevindt zich minstens een agrarische locatie die buiten gebruik zal komen (Ludden).
24. Er moet een beroep op ONG worden gedaan om de toepassing van de regeling 'rood voor groen' in te wisselen voor de regel 'rood voor rood'. ONG kan hiermee een dubbel doel bereiken nl. een goede bestemming voor ongebruikte agrarische bebouwing en het niet verontreinigen van het landschap.

25. Reclamanten zijn van mening dat de Raad moet onderzoeken of de toepassing van de regeling 'rood voor groen' ingewisseld kan worden voor 'rood voor rood'.
26. De rol van de gemeente is het in dienst staan van haar burgers en niet het faciliteren van snode commerciële plannen.
27. De gehele procedure wekt de indruk dat een bepaald voornemen in de gewenste richting wordt gemanipuleerd.
28. Reclamanten zijn van mening dat de gemeente het project, in de nu voorgestelde vorm, niet moet laten doorgaan. De Raad moet verantwoordelijkheid nemen en het ONG verzoeken de huidige bouwlocaties te wijzigen.
29. De alternatieve locatie 'Ludden' lijkt een uitstekend alternatief en zal bij de huidige bezwaarmakers geen tegenwerpingen teweeg brengen.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.1. Aanvullend wordt gemeld dat het door reclamant aangedragen alternatief niet opportuun is. Ter plaatse van de Almensebinnenweg 30 (hoeve 't Laar) is weliswaar (vooralsnog) geen sprake van bedrijfsopvolging waardoor er inderdaad een kans bestaat dat dit bedrijf in de toekomst komt te vervallen. De pachter heeft echter niet een leeftijd waarbij ervan uit mag worden gegaan dat op afzienbare tijd sprake zal zijn van bedrijfsbeëindiging. Verder is van belang dat de 65 jarige leeftijd als beëindigingsgrond van een pachtovereenkomst, sinds de opname van het Pachtrecht in het BW, is komen te vervallen. Pachters kunnen nu tot hun dood pachter blijven pachten (zolang men maar een agrarisch bedrijf exploiteert) zonder dat de verpachter de pacht kan beëindigen. Allerbelangrijkste is evenwel dat deze problematiek ook los staat van dit bestemmingsplan, waarin inhoudt wordt gegeven aan de eerder gemaakte afspraken, de beoogde natuurontwikkeling en de wensen vanuit de insprekers etc.

2.2.3 H. Jeroniums, Ter Meulenstraat 10, 7218 AR Almen

J. Boschloo, Whemerweg 27, 7218 MK Almen

Zienschijze

Reclamanten hebben reeds 12 jaar geleden bezwaar gemaakt tegen huizen bouwen in het buitengebied van nu.

Het realiseren van de plannen is puur voor economisch gewin. Wanneer het meanderen alleen mogelijk is als er huizen worden gebouwd in het buitengebied, dan maken reclamanten bezwaar tegen het meanderen.

Reclamanten vragen zich af waarom opnieuw geprobeerd wordt te bouwen in mooi buitengebied.

Een gemeenteraad wordt geacht zaken goed te beheren voor haar inwoners. De gemeente had immers besloten geen medewerking meer te verlenen aan het realiseren van nieuwe landgoederen.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.1

2.2.4 J.A. Kelder, Almenseweg 4, 7211 ME Eefde

Zienswijze

Reclamanten maken de volgende opmerkingen.

1. Een fraai stukje oud 'Achterhoeks' landschap dreigt te worden prijsgegeven aan commerciële belangen. De gemeente moet zorgvuldiger met de landgoederen omgaan omdat deze in de toekomst een belangrijke toeristische trekpleister vormen.
2. In de Achterhoek bestaat nog veel moois maar bedreigingen steken steeds weer de kop op. Zoals nu met de bouwplannen.
3. De bouw van 2 landhuizen, zoals aangegeven in het bestemmingsplan, achten reclamanten zeer ongewenst omdat de bouwwerken in de open omgeving er zullen opvallen en niet aansluiten bij de naburige bebouwing en het bestaande landschap.
4. Het realiseren van dure wooneenheden tegen groetstroken met hoge ecologische en landschappelijke waarde achten reclamanten ongewenst.
5. Het mag niet zo zijn dat de bouwplannen doorgang vinden alleen om daarmee de natuurbouw en meandering veilig te stellen.
6. Als de natuur en meandering moet doorgaan dan moet er een andere oplossing worden gevonden. Dit kan in de vorm van een alternatieve bouwlocatie.
7. De gemeente Lochem heeft de regel 'rood voor groen' inmiddels afgeschaft omdat zij dit als een ongewenste ontwikkeling heeft ervaren. Ook in dit geval zou de gemeente geen uitzondering moeten maken.
8. Om de landerijen rendabeler te maken dient het ONG de wooneenheden bij voorkeur te vestigen daar waar agrarische bebouwing vrijkomt.
9. De regel 'rood voor rood' in het leven geroepen voor herbestemming. ONG heeft binnen haar grondgebied een agrarische locatie die daar geschikt voor zou zijn omdat de boerderij binnen afzienbare tijd buiten gebruik zal komen (Ludden, Almensebinnenweg 30).
10. Een andere alternatieve bouwlocaties is de boerderij van Berendsen.
11. De locatie Ludden heeft twee voordelen nl. een nieuwe functie voor oude locaties en het ONG kan haar landgoed daarmee rendabeler maken.
12. Het ONG moet voor haar woonlocaties gebruik maken van bestaande, agrarische locaties voordat nieuwe bouwlocaties in onbebouwd gebied worden gezocht.
13. De bouw van landhuizen is een ongewenste ontwikkeling die op grond van een oude afspraak met het ONG wordt geaccepteerd.
14. De toekomst zal uitwijzen wat de ecologische winst is met het waterschapsplan, neemt niet weg dat de bouwplannen op de geplande locatie een aantasting zullen vormen.
15. Het landgoed De Rees wordt al op kaarten uit de 17^e eeuw beschreven. Dit unieke nauwelijks aangetast buitengebied moet zo min mogelijk worden aangetast.
16. De verbinding aan de 'wateropdracht' van het Waterschap Rijn en IJssel lijkt een krachtig breekijzer voor ONG om de bouwplannen te forceren.

Reden om de bouwplannen zorgvuldig te beschouwen en om te zien of er een alternatief is.

17. De verdichting van de bebouwing doet sterke afbreuk aan het landschap op deze locatie. De compensatie van 'nieuwe natuur' weegt niet op tegen de voorgestelde bouwontwikkeling.
18. Het commercieel belang wordt boven het culturele erfgoed dat dit gebied is, gesteld. De rol van de gemeente is het in dienst staan van haar burgers en niet het faciliteren van snode commerciële plannen.
19. De ontwikkeling van nieuwe natuur en meandering mag niet ten koste gaan van een al waardevol stuk landschap.
20. De gehele procedure wekt de indruk dat een bepaald voornemen in de gewenste richting wordt gemanipuleerd.
21. De gemeente moet in haar besluitvorming ook de wenselijkheid van deze ontwikkeling meenemen. De gemeente zegt onterecht dat dit niet haar verantwoordelijkheid is.
22. Het vigerende bestemmingsplan buitengebied voorziet niet in deze gebiedsontwikkeling zoals nu voorligt. Ook beroept men zich steeds op oude afspraken tussen de gemeente Gorssel en het ONG waar men zich aan wil houden.
23. De gemeente Lochem geeft aan de oude gedane afspraak over een nieuw landgoed te willen nakomen ondanks dat zij inmiddels tot nieuwe inzichten is gekomen.
24. Het ONG had tijdig initiatief moeten nemen om de plannen in het bestemmingsplan buitengebied te laten opnemen.
25. Reclamanten zijn van mening dat de Raad eerst moet onderzoeken of de toepassing van de regeling 'rood voor groen' ingewisseld kan worden voor 'rood voor rood'.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.1 en de beantwoording op zienswijze onder 2.2.2 die inhoudelijk nagenoeg identiek is. Aanvullend wordt gemeld dat het door reclamant aangedragen alternatief betreffende hoeve de Rees niet opportuun is. De pachtovereenkomst van de hoeve De Rees is recentelijk overgezet op de bedrijfsopvolger waardoor er van uit mag worden gegaan dat pachtbeëindiging in ieder geval nog een generatie duurt.

Allerbelangrijkste is evenwel dat deze problematiek ook los staat van dit bestemmingsplan, waarin inhoudt wordt gegeven aan de eerder gemaakte afspraken, de beoogde natuurontwikkeling en de wensen vanuit de insprekers etc.

2.2.5 H.W. van Lindenberg, Almenseweg 4, 7211 ME Eefde

Zienswijze

Reclamant maken de volgende opmerkingen.

1. In de Achterhoek bestaat nog veel moois maar bedreigingen steken steeds weer de kop op. Zoals nu met de bouwplannen.
2. Een fraai stukje oud 'Achterhoeks' landschap dreigt te worden prijsgegeven aan commerciële belangen. De gemeente moet zorgvuldiger

met de landgoederen omgaan omdat deze in de toekomst een belangrijke toeristische trekpleister vormen.

3. Het realiseren van dure wooneenheden tegen groenstroken met hoge ecologische en landschappelijke waarde achten reclamanten ongewenst.
4. De bouw van 2 landhuizen, zoals aangegeven in het bestemmingsplan, achten reclamanten zeer ongewenst omdat de bouwwerken in de open omgeving er zullen opvallen en niet aansluiten bij de naburige bebouwing en het bestaande landschap.
5. De verbinding aan de 'wateropdracht' van het Waterschap Rijn en IJssel lijkt een krachtig breekijzer voor ONG om de bouwplannen te forceren.
6. Het zou niet acceptabel mogen zijn dat door tactisch manipuleren de bouwbelangen van het ONG een cruciale rol zijn gaan spelen in het doorgangsperscentage van de natuurbouw en de meandering van de Berkel met als consequentie dat een uniek, eeuwen oud, open landschap ernstig wordt aangetast.
7. Met de locatiewijziging van de 2 landhuizen langs de Binnenweg treden deze veel te prominent op de voorgrond want ze zijn van alle kanten veel te zichtbaar.
8. De verdichting van de bebouwing doet sterke afbreuk aan het landschap op deze locatie. De compensatie van 'nieuwe natuur' weegt niet op tegen de voorgestelde bouwontwikkeling.
9. Het landhuis van allure blijkt nu toch rechtstreeks op de Almenseweg uit te komen; het doorbreekt daarmee het groene lint langs deze weg en maakt de bebouwing zichtbaarder vanaf de Almenseweg.
10. Het mag niet zo zijn dat de bouwplannen doorgang vinden alleen om daarmee de natuurbouw en meandering veilig te stellen.
11. Om de landerijen rendabeler te maken dient het ONG de wooneenheden bij voorkeur te vestigen daar waar agrarische bebouwing vrijkomt.
12. Als de natuurbouw en Berkel meandering in de gepresenteerde vorm en oppervlakte moet doorgaan dan moet er een andere oplossing worden gevonden voor de bouwplannen. Dit kan in de vorm van een alternatieve bouwlocatie (Ludden en Berendsen sr).
13. De gemeente Lochem heeft de regel 'rood voor groen' inmiddels afgeschaft omdat zij dit als een ongewenste ontwikkeling heeft ervaren. Ook in dit geval zou de gemeente geen uitzondering moeten maken.
14. De regel 'rood voor rood' in het leven roepen voor herbestemming. ONG heeft binnen haar grondgebied een agrarische locatie die daar geschikt voor zou zijn omdat de boerderij binnen afzienbare tijd buiten gebruik zal komen (Ludden, Almensebinnenweg 30).
15. Het ONG moet voor haar woonlocaties gebruik maken van bestaande, agrarische locaties voordat nieuwe bouwlocaties in onbebouwd gebied worden gezocht.
16. De locatie Ludden heeft twee voordelen nl. een nieuwe functie voor oude locaties en het ONG kan haar landgoed daarmee rendabeler maken.
17. De toekomst zal uitwijzen wat de ecologische winst is met het waterschapsplan, neemt niet weg dat de bouwplannen op de geplande locatie een aantasting zullen vormen.
18. De verbinding aan de 'wateropdracht' van het Waterschap Rijn en IJssel lijkt een krachtig breekijzer voor ONG om de bouwplannen te forceren. Reden om de bouwplannen zorgvuldig te beschouwen en om te zien of er een alternatief is.

19. De gemeente Lochem geeft aan de oude gedane afspraak over een nieuw landgoed te willen nakomen ondanks dat zij inmiddels tot nieuwe inzichten is gekomen.
20. De bouw van landhuizen is een ongewenste ontwikkeling die op grond van een oude afspraak met het ONG wordt geaccepteerd.
21. Het landgoed De Rees wordt al op kaarten uit de 17^e eeuw beschreven. Dit unieke nauwelijks aangetast buitengebied moet zo min mogelijk worden aangetast.
22. Het commercieel belang wordt boven het culturele erfgoed dat dit gebied is, gesteld. De gemeente zou hier haar eigen verantwoordelijkheid moeten nemen en aandringen om te kijken naar een minder gevoelige locatie.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.1 en de beantwoording op zienswijze onder 2.2.2 en 2.2.3.

2.2.6 Russchen/Peterkamp, Almenseweg 51, 7211 ME Eefde

Zienswijze

Reclamant maken de volgende opmerkingen.

1. De verbinding aan de 'wateropdracht' van het Waterschap Rijn en IJssel lijkt een krachtig breekijzer voor ONG om de bouwplannen te forceren.
2. Een consequentie van het nieuwbouwproject is dat een uniek eeuwen oud open landschap ernstig wordt aangetast.
3. Wat voor meerwaarde kunnen een paar luxueuze nieuwe landhuizen toevoegen aan het waardevol landschap?
4. De bouwwerken zullen erg opvallen in de open omgeving en niet harmoniëren met de naburige bebouwing en niet met het bestaande landschap.
5. Reclamanten vinden het onvoorstelbaar dat de gemeente het project toch door wil laten gaan.
6. De bouw van de landhuizen is gebaseerd op een oude regeling die door de gemeente Gorssel werd gehanteerd. De ervaring met de ontwikkelingen in het buitengebied zijn reden geweest voor de gemeente Lochem te besluiten te stoppen met deze regeling. De zg 'rood voor groen' regel werd als een ongewenste ontwikkeling ervaren. Het lijkt er op dat de gemeente de plannen toch doorzet op grond van een oude afspraak.
7. Er zijn andere mogelijkheden om gebruik te maken van de regel 'rood voor rood'.
8. Deze regel is in het leven geroepen om perspectief te bieden voor de sloop van overbodige agrarische gebouwen. ONG kan hiervan gebruik maken omdat binnen haar grondgebied een agrarische locatie met boerderij buiten gebruik zal komen nl. Ludden, Almensebinnenweg 30.
9. Waarom zou de gemeente de plannen doorzetten als er een andere mogelijkheid voorhanden is?
10. De raad moet onderzoeken of de toepassing van de regeling 'rood voor groen' ingewisseld kan worden voor de regeling 'rood voor rood' om de schade in het landschap te beperken.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.1 en de beantwoording op zienswijze onder 2.2.2.

2.2.7 M.M. Stork, Binnenweg 5, 7218 MA Almen**Zienswijze**

Reclamant geeft aan dat de zichtlijnen, waarover wordt gesproken, vanuit het huis van reclamant enorm zijn gewijzigd door de bouw van een grote koeienschuur aan de Binnenweg 10 Eefde. Destijds was de aantasting geen bezwaar en begrijpelijk.

Met de locaties van de voorgestelde woonhuizen, veranderen de zichtlijnen weer. In dit geval met als gevolg verlies van privacy. Nu is de aantasting onbegrijpelijk en bezwaarlijk omdat er namelijk twee locaties zijn die meer geschikt zijn.

Antwoord gemeente

De nieuwe locatie van één van beide boerderijwoningen heeft als gevolg dat vanaf de woning van reclamant aan de Binnenweg 5 sprake is van een gewijzigde situatie. Vanuit de voorzijde van de woning is geen direct zicht op de locatie van de boerderijwoningen. Woning van reclamant is georiënteerd op het Afleidingskanaal.

Dat laat onverlet dat, zoals gezegd, sprake is van een gewijzigde situatie en de meest zuidwestelijke boerderijwoning relatief dichtbij de bestaande woning is gesitueerd.



Reclamant heeft in de huidige situatie, vanaf de zijkant van de woning zicht op de akker die aan de zuidzijde bebouwd zal worden met de twee boerderijkavels.

Het inrichtingsplan gaat uit van een landschappelijke inpassing van het nieuwe erf, waardoor de verstoring van de zichtrelatie tot een minimum wordt beperkt.



2.2.8 S. Weesjes, Binnenweg 22, 7218 MA Almen

Zienswijze

Reclamant begrijpt niet waarom beide bestemmingsplannen gecombineerd moeten worden.

- a. Meanderen: kennelijk bestaat hiervoor veel instemming.
- b. Bouwplannen: er is geen enkel raakvlak met een eventueel noodzakelijke stadsuitbreiding. Reclamant is van mening dat er geen draagvlak is voor de plannen. Ook is reclamant het oneens met het argument dat e.e.a. niet los van elkaar moet worden gezien.

Het is voor reclamant volstrekt onduidelijk waarom er plotseling een ongefundeerde verplaatsing van gebouwen moet plaatsvinden. Het betreft met name het verplaatsen van de woonboerderij van nabij het Mastler naar de Binnenweg.

Reclamant vindt de verplaatsing onacceptabel om volgende redenen:

- a. Het eerste plan was een invulling die een redelijke verdeling van de 'pijn' inhield voor omwonenden.
- b. Het uitzicht van de omwonenden wordt ernstig belemmerd. Aan de twee uitgangspunten voor de inrichting 'Erven de Rees', wordt geweld aangedaan zonder argumentatie. Het stoort reclamant dat de beide uitgangspunten wel als belangrijk worden geformuleerd maar dat niet de moeite wordt genomen in contact te treden met de direct omwonenden.
- c. Door de clustering van de boerderijwoningen wordt de trek van een koppel reeën onmogelijk gemaakt.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.1.

Aanvullend geldt dat de locatie van de twee boerderijwoningen zodanig is gekozen dat de trek van een koppel reeën niet wordt verstoord.

2.2.9 G. Addink, Almenseweg 45, 7211 ME Eefde

Zienswijze

De zienswijze is gelijkkluidend aan zienswijze nr. 2.4 2.2.4?

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.1.

2.2.10 Fam. J.H. Hoetink, Almenseweg 43a, 7211 ME Eefde

Zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen de bouwplannen van het landgoed De Rees. Het landhuis is precies tegenover zijn huis gepland waardoor de doorkijk op 'de kamp van Kloosteroer' zal worden weggenomen.

Reclamant is van mening dat er sprake is van rechtsongelijkheid; plannen worden gewijzigd, natuur wordt opgegeven en bouwplannen worden goedgekeurd om het ONG een betere financiële positie te geven. Het frustreert reclamant dat je als privé persoon niets gedaan kan krijgen. Reclamant merkt op dat de hermeandering van De Berkel een prachtig plan is en hoopt dat de gemeente genoeg durf heeft de plannen los te zien.

Reclamant maakt de volgende opmerkingen:

1. Het realiseren van dure wooneenheden tegen groenstroken met hoge ecologische (EHW) en landschappelijke waarde acht reclamant ongewenst.
2. Het mag niet zo zijn dat de bouwplannen doorgang vinden alleen om daarmee de natuurbouw en meandering veilig te stellen.
3. Om de landerijen rendabeler te maken dient het ONG de wooneenheden bij voorkeur te vestigen daar waar agrarische bebouwing vrijkomt.
4. Het commercieel belang wordt boven het culturele erfgoed dat dit gebied is, gesteld. De rol van de gemeente is het in dienst staan van haar burgers en niet het faciliteren van snode commerciële plannen.
5. De gehele procedure wekt de indruk dat een bepaald voornemen in de gewenste richting wordt gemanipuleerd.
6. Het uitzicht op een prachtig stuk natuur wordt grondig verziekt.
7. Er is sprake van rechtsongeldigheid.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.1.

Aanvullend geldt dat het nieuwe landhuis op voldoende afstand van de woning van reclamant is gesitueerd. De bestaande brede bosstrook en sloot zorgt voor voldoende afscherming.

2.2.11 Fam. Van Lindenberg, Fam. Huiskamp, Mw. Stork, Fam. Hoftijzer, Fam. Weesjes, Fam. Gerts

Zienswijze

Dit betreft een gezamenlijke zienswijze. Reclamanten hebben het plan laten beoordelen door een ter zake kundige. Op basis daarvan hebben reclamanten de volgende bezwaren.

1. ONG had zonder de eis van de realisatie van 3 bouwlocaties mee moeten werken aan de realisatie van de meandering van de Berkel tegen dezelfde vergoedingen en voorwaarden welke andere particulieren ontvangen.
2. Op de verbeelding staat wel waar de meanders komen maar niet duidelijk is hoe de overige gronden met natuurbestemming worden ingericht. Verzoek dit alsnog te doen.

3. Het ONG heeft in 2007 de boerderij Nieuw Ooitink verkocht onder voorwaarde dat HGL langs de Berkel 6 ha nieuwe natuur realiseert. Wanneer hier niet aan wordt voldaan dan is HGL een boete verschuldigd aan het ONG. Dit bedrag is gebaseerd op het verschil in waarde van de normale waarde van langbouwgrond en de aangepaste verkoopprijs van ONG aan HGL. Ten onrechte wordt nu de 6 ha ook meegeteld in het rekensommetje van nieuw te realiseren natuur door ONG richting de gemeente omdat ze destijds met een lagere opbrengst genoeg hebben genomen. Kijkend naar het plan van het Waterschap voor de realisatie van een EVZ langs de Berkel dan is er geen sprake van een feitelijke, doorlopende verbindingszone.
4. Op de gronden van HGL wordt natuur gerealiseerd omdat het hier niet anders kan, echter op de aangrenzende gronden van het ONG met dezelfde natuurpotenties gebeurt niets. De aanliggende landbouwgrond van Domeinen wordt aan ONG toegedeeld. Als deze langs de Berkel was gelegd had deze aansluitend ingericht kunnen worden als natuur en was er een echte verbindingszone ontstaan. Er wordt op deze gronden geen natuur ontwikkeld omdat het ONG te kennen heeft gegeven de gronden tussen het Afleidingskanaal en Huis ten Voorst af te stoten waarmee deze ca 15 ha landbouwgrond aanzienlijk meer opbrengen dan 11 ha landbouwgrond en 4 ha natuur.
5. Indien een particulier cultuurgrond omvormt in natuur krijgt deze ca. 75% van de waarde uitbetaald als vergoeding voor de waardedaling van de cultuurgrond. Het ONG wil geen gebruik maken van deze regeling omdat zij niet gebonden of gehinderd willen worden aan voorwaarden die subsidiënten kunnen stellen over de inrichting en het onderhoud om kosten te kunnen beïnvloeden.
6. In het plan wordt niet genoemd om hoeveel hectare nieuwe natuur het gaat. Dit maakt het plan oncontroleerbaar en niet na te rekenen en na te meten.
7. In plaats van subsidie wil ONG 3 bouwkavels hebben. De geschatte opbrengst is in totaal ca. € 750.000,00.
8. De gemeente Lochem heeft een uitgebreid beleid opgesteld voor de 'rood voor rood'-regeling. Voor hetgeen ONG wil, is geen bestaand beleid. Het is dus een kwestie van gunnen of zwichten voor de druk van het ONG. Uit het plan wordt niet duidelijk waarom ONG geen gebruik wil maken van de subsidiemogelijkheden en zo veel inkomsten laten liggen.
9. ONG neemt enkele maatregelen voor de bevordering van recreatie in dit gebied maar hebben recent een groot aantal veel gebruikte wandelpaden op het landgoed afgesloten.
10. ONG moet medewerking verlenen aan een realisatie van een echte EVZ langs de Berkel tussen Warnsveld en Almen en gebruik maken van de bestaande subsidiemogelijkheden. De daarbij vrijkomende gelden kunnen dan op een andere wijze ingezet worden dan alleen het streven naar maximalisatie van rendement.
11. Het plan realiseert geen echte EVZ. Op de gronden die t.z.t. verkocht zullen worden, gebeurt omwille van het rendement niets.
12. Door de bouw van de landhuizen wordt het open landschap verder verdicht met woningen. Bij de rood voor roodregeling moet de welstand het bouwplan akkoord bevonden hebben voordat de planologische

procedure wordt opgestart. Vraag is waarom de gemeente akkoord gaat met de omgekeerde werkwijze?

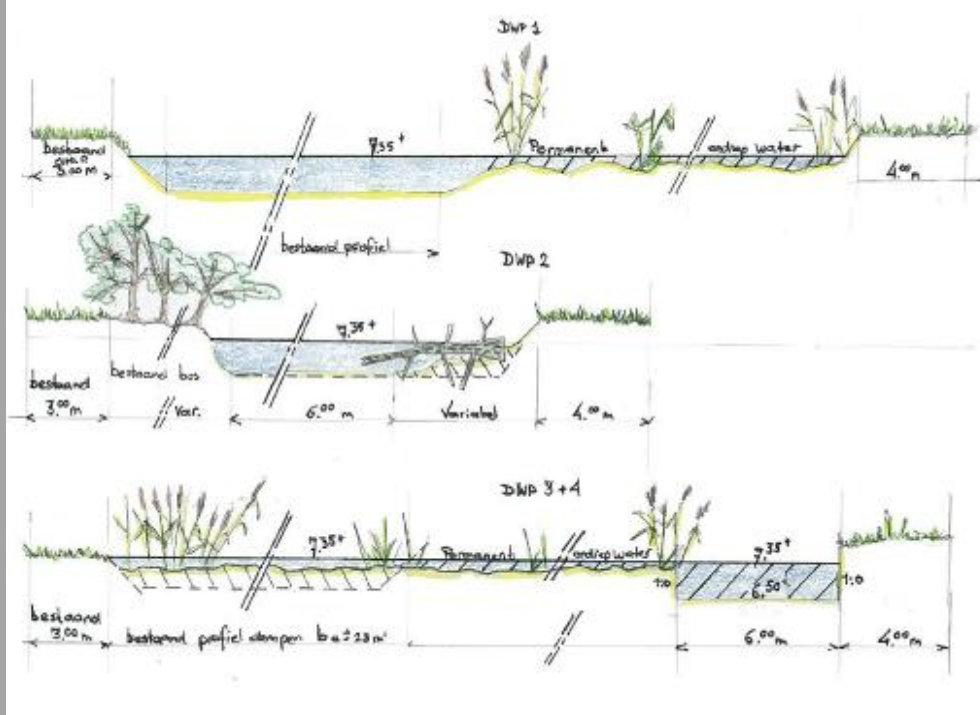
13. Het is beter het landschap rondom het Mastler in de huidige vorm te handhaven en geen halve EVZ langs de Berkel te accepteren, dan een halve EVZ waar naar verwachting de ontbrekende schakels niet van gerealiseerd zullen worden. Gevolg is een aangetast landschap met niet in het landschap passende bebouwing.
14. Met het opstellen en uitvoeren van een natuur- en ontwikkelingsplan kan het bestaande landschap rondom het Mastler ongeschonden blijven, de natuur langs de Berkel gerealiseerd worden, de EVZ richting Velhorst en de Gorsselse heide kan deels gerealiseerd worden, landbouwers kunnen hun bedrijf blijven uitoefenen en het rendement voor het ONG neemt niet af. ONG zal zich dan wel moeten houden aan de subsidievoorwaarden en voorschriften m.b.t. het toekomstige onderhoud van de te ontwikkelen natuur.

Reclamanten vertrouwen erop dat het college en de Raad niet zullen instemmen met het voorliggende plan in de huidige vorm.

Antwoord gemeente

Ad 1 Het is niet aan de gemeente hierover een oordeel te geven. Zoals in paragraaf 2.1 is beantwoord, wordt met dit bestemmingsplan inhoud gegeven aan de eerdere afspraken met de stichting ONG, de doelstellingen van de provincie Gelderland en het Waterschap en niet in de laatste plaats de wensen vanuit de insprekers en de overige burgers van de gemeente Lochem. Het feit dat een particuliere organisatie, i.c. de stichting ONG, opkomt voor haar belangen is haar goed recht. De stelling dat men maar mee moet werken op andere voorwaarden aan natuurontwikkeling valt buiten de strekking van dit bestemmingsplan en de bemoeienis vanuit de gemeente.

Ad 2. In de toelichting van het bestemmingsplan staat hierover meer informatie. Verwezen wordt onder meer naar pagina 35 van de toelichting. In navolgende figuur is nog eens aangegeven op welke wijze de directe oevers worden ingericht.



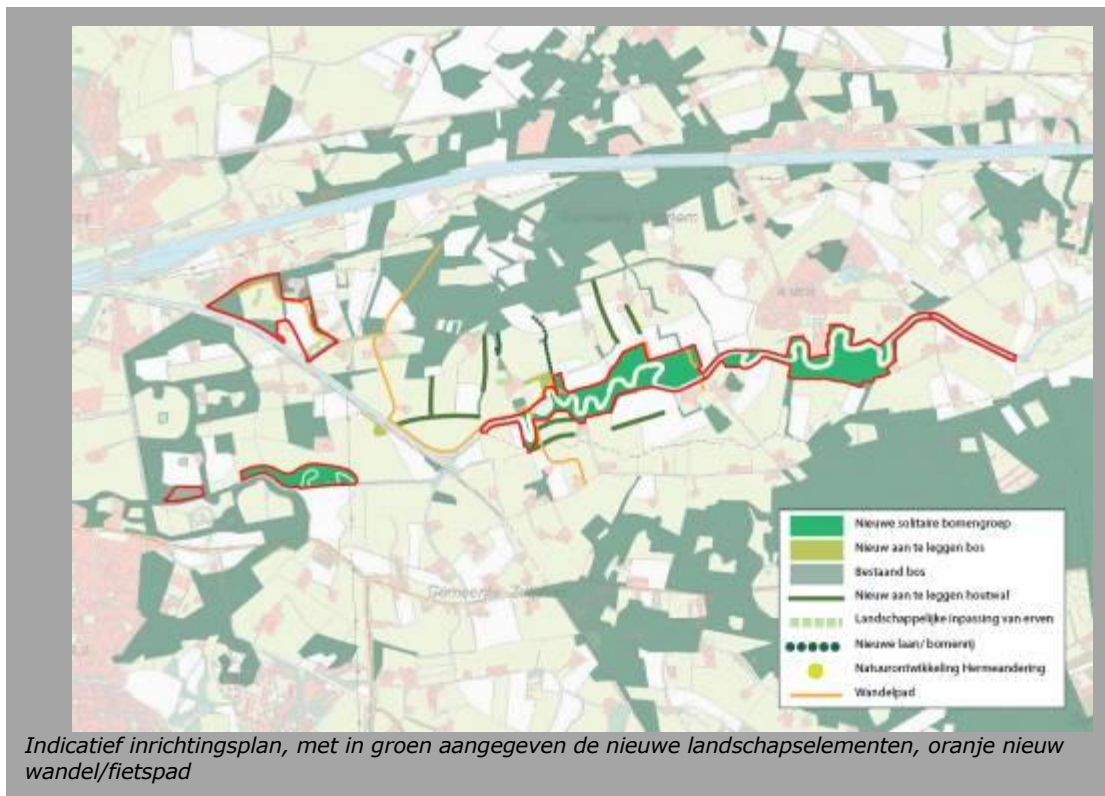
Principedwarsprofielen bij herinrichting bij 'Huis de Voorst'
(Bron: Voorlopig Ontwerp Huis de Voorst, WRIJ april 2012)

Het waterschap zal na de realisatie van de meandering een strook van ca. 40 meter in bezit houden. De overige gronden gaan terug naar de stichting ONG, die de gronden als natuur zal inrichten. Een definitief natuurinrichtingsplan wordt samen met het waterschap daarvoor opgesteld. Het inrichtingsplan gaat over de bebouwing en directe omgeving.

De gronden waar natuurontwikkeling plaatsvindt, hebben in het bestemmingsplan de overeenkomstige bestemming gekregen en kunnen dus ook alleen voor dat doel worden gebruikt.

Ad 3 Los van de discussie over vergoeding, boete etc. die buiten de strekking van dit bestemmingsplan vallen, wordt correct opgemerkt dat de gronden zijn verkocht aan het Geldersch Landschap. De provincie Gelderland heeft aangegeven dat de waardedaling aan ONG worden toegerekend. De 6 ha is inderdaad meegenomen in het aantal ha natuurontwikkeling van 40 ha. ook zonder deze gronden is echter nog steeds sprake van een aanzienlijke natuurontwikkeling.

De natuurontwikkeling in dit bestemmingsplan zal een sterke impuls geven aan de ecologische mogelijkheden en kwaliteiten van het gebied. Er is inderdaad geen sprake van één doorlopende zone, maar wel van een significante versterking.



Ad 4

Deze problematiek staat los van het bestemmingsplan. Het is aan de stichting ONG hoe zij haar gronden beheert en welke zij wenst in te zetten voor natuurontwikkeling, binnen de gestelde kaders van de overheid. Zoals hiervoor in de algemene beantwoording al is vermeld, heeft over de kavelruil, de inrichting van het gehele gebied uitvoerig overleg plaatsgevonden tussen gemeente, provincie, Waterschap en de stichting ONG. De eerste drie partijen kunnen door de kavelruil hun beleidsdoelstelling (invulling EVZ) goed invullen.

Ad 5

Deze stelling van reclamant valt buiten de strekking van dit bestemmingsplan. Het is aan de particuliere grondeigenaren zelf te bepalen waar men wel of geen gebruik van wenst te maken. Dat geldt ook voor de stichting ONG. Terzijde merken we op dat in theorie de stichting ONG een stuk gerealiseerde nieuwe natuur kan aanmelden voor beheersubsidie SNL. Op dit moment (maart 2013) is er echter geen geld beschikbaar voor beheer van 'bestaande' natuur die nog niet eerder onder de beheerregeling SNL viel (subsidieplafond staat op 0)

Ad 6

In het plan en in deze nota van zienswijze is meerdere malen genoemd dat het gaat om ca 40 ha natuurontwikkeling/bestemming en de realisering van de landschapselementen en recreatieve paden. De stichting ONG zal uiteindelijk ca. 26,1 ha als natuur gaan inrichten en niet langer als landbouwgrond gebruiken. In bijgaande figuur zijn de oppervlakten nogmaals weergegeven.

Ad 7

Zoals meerdere malen genoemd is, zijn die drie bouwmogelijkheden in overeenstemming met de eerder gemaakte afspraken.

Ad 8

In dat kader wordt verwezen naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.1.

De stelling van reclamant dat hier geen sprake is van een vaststaand beleid waar ook derden gebruik of aanspraak op kunnen maken is correct. Het gaat hier om een situatie, die verankerd ligt in het verleden en waarin ook andere partijen zoals het Waterschap en de provincie Gelderland hun doelstelling ten aanzien van natuur en recreatie, ten uitvoer kunnen brengen. Voor het gemeentebestuur is het geen kwestie van zwichten van de druk, maar een afgewogen keus, waarin de eerder gemaakte afspraken en de beleidsdoelstellingen van de provincie Gelderland en het waterschap (vastgelegd in het Waterovereenkomst), ten uitvoer kunnen worden gebracht.

De stelling van reclamant dat ONG veel inkomsten laat liggen nemen wij voor kennisgeving aan en valt ook buiten de strekking van dit bestemmingsplan. Gemeente denkt dat de stichting ONG, mede ook gezien het jarenlange rentmeesterschap van haar gronden, hierover zelf het beste kan oordelen.

Ad 9

De afsluiting van paden, in de huidige situatie staat los van dit bestemmingsplan. De gemeente kan, in de huidige situatie, de eigenaar niet dwingen tot de openstelling van niet openbare paden en kan dit sowieso niet afdwingen in het bestemmingsplan. Gemeente zal echter in de overeenkomst met de stichting ONG vastleggen dat 90% van het landgoed openbaar toegankelijk wordt voor publiek ten behoeve van dagrecreatie zoals fietsen en wandelen.

Ad 10 en 11

Verwezen wordt naar de voorgaande beantwoording.

Ad 12

De welstand zal te zijner tijd, bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning een welstandadvies uitbrengen over de bouwplannen. Dit is overigens geen omgekeerde werkvolgorde, zoals reclamant beweert, maar gangbaar.

Separaat aan het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat inzicht geeft in diverse welstandaspecten welke het kader vormen voor de toekomstige invulling.

Het beeldkwaliteitsplan wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden en vormt een aanvulling op de Welstandsnota. Vervolgens wordt ieder bouwplan te zijner tijd getoetst aan het beeldkwaliteitsplan door de Welstandscommissie. Het concept beeldkwaliteitsplan is voordat de bestemmingsplanprocedure is gestart reeds voorgelegd aan de commissie en akkoord bevonden. Hierdoor is sprake van een gangbare werkwijze evenals bij FAB-plannen.

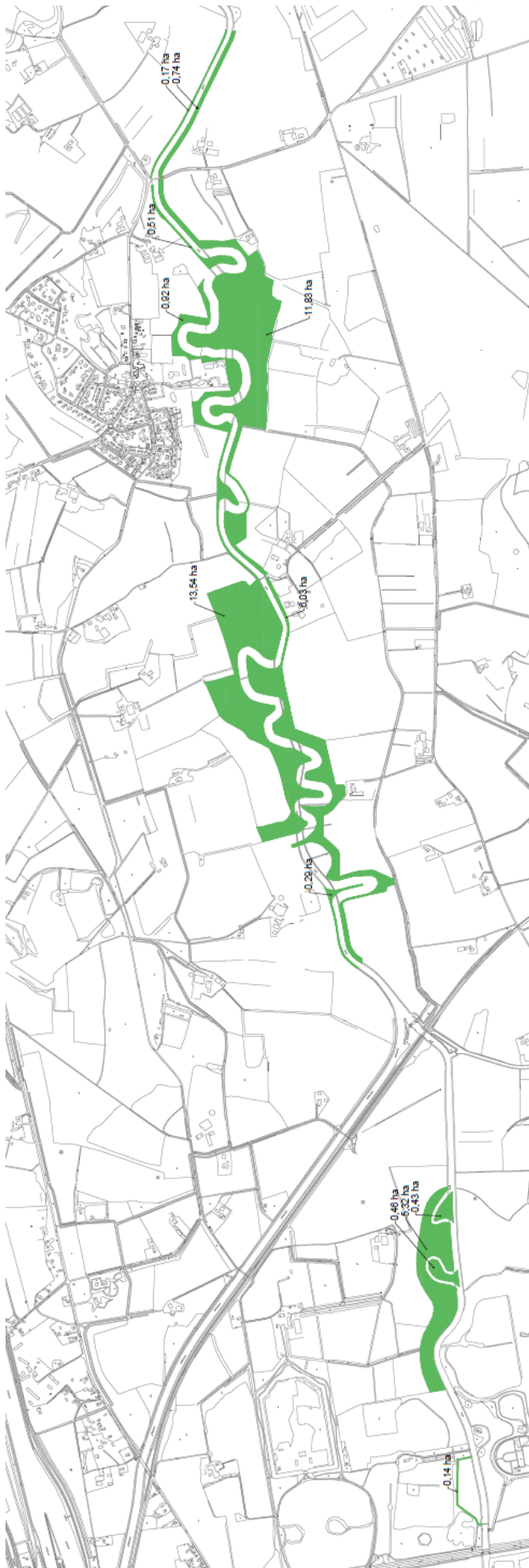
Ad 13

Deze stelling wordt niet onderschreven. Er is bovendien geen sprake van een halve EVZ. Door de nieuwe natuurontwikkeling ontstaan beduidend meer stapstenen voor de fauna en meer migratiemogelijkheden. Ecologische verbindingszones verbinden de verschillende delen van de EHS-natuur en EHS-verweving met elkaar. Ecologische verbindingszones bestaan uit een schakeling van natuurelementen (stapstenen) die multifunctioneel gebied doorsnijden. De schakels tussen de stapstenen worden vaak gevormd door landschapselementen. Voor het functioneren van een verbindingszone is de inbedding van natuur-, bos- en landschapselementen in het omliggende landschap van belang. Net als in EHS-verweving speelt in de meeste verbindingszones grondgebonden landbouw blijvend een belangrijke rol in het beheer van de cultuurgrond en de natuur-, bos- en landschapselementen. De ecologische verbindingszone bestaat derhalve niet alleen uit de natuurgronden/bestemming van dit bestemmingsplan. Ook de aanliggende gronden maken hier onderdeel van uit.

Bovendien wat is een hele EVZ? Waar ligt dan het begin en waar het einde? Een EVZ is altijd een gebied, een zone, waarin verschillende stapstenen en de inrichting de migratie voor de fauna vereenvoudigd. Daar wordt in dit plan zeker aan voldaan.

Ad 15

Het is niet opportuun te denken dat het opstellen van een Natuur ontwikkelingsplan hetzelfde ecologisch effect heeft als de voorgestane herschikking van landbouwgronden, de realisatie van de meandering van de Berkel, de aanleg van landschapselementen, de versterking van de recreatieve paden structuur etc.



2.2.12 A.A.M. Gerts, Mastlerweg 4, 7218 ME Almen

Zienswijze

Reclamanten maken de volgende bezwaren.

1. Reclamanten zijn van mening dat het meanderplan en het bouwplan twee verschillende plannen zijn. Het samenvoegen van de plannen is volgens reclamanten gedaan om het bouwplan gemakkelijker geaccepteerd te krijgen. Reclamanten verzoeken de gemeenteraad dan ook de plannen apart op te stellen.
2. Instemming met het plan 'Landgoed De Rees' door de voormalige gemeente Gorssel is voort gekomen uit het idee dat zo een ontwikkeling een oplossing zou kunnen bieden voor vrijkomende agrarische gebieden. Reclamanten zijn van mening dat de gemeente Lochem terug moet komen op de beslissing het plan te ondersteunen. Inmiddels heeft het plan geleid tot een ongewenste ontwikkeling die berust op een verkeerd ingeschatte ontwikkeling.
3. Ondanks de negatieve reacties wordt de planvorming toch doorgezet. De wensen en mening van het Waterschap en het ONG zijn boven de belangen van de burgers gesteld. Het is niet de taak van de gemeente om de erfpachtinkomsten van een derde partij zeker te stellen. De RvS zal zo een constructie zeker afwijzen.
4. De 'rode ontwikkeling' gaan niet op voor het plan omdat er geen sprake van rood is. Op de bouwgronden heeft nog nooit eerder een bouwwerk gestaan; er wordt dus niets afgebroken er is geen 'ontwikkeling'.
5. Van de suggesties en bezwaren van burgers is in het voorontwerp nauwelijks iets terug te vinden. Het lijkt erop dat men zich makkelijke af maakt van de verplichte inspraak.
6. Veel leden van de gemeenteraad zijn niet bekend met de betreffende locatie waar zij zich over uit gaan spreken. Vraag is hoe zij daarover kunnen beslissen?
7. Als naaste buurtbewoners aan de Mastlerweg, zijn reclamanten er sterk op tegen dat er op dit eeuwenoude en fraaie open gebied dure landhuizen worden gebouwd.
8. Al eeuwen lang is dit een landschap wat bescherming behoeft van de overheid. Reclamanten zijn van mening dat de gemeente niet hoort mee te werken met de plannen.
9. Reclamanten krijgen niet de gelegenheid om op de eigen grond geen landhuis bouwen. Reclamanten beroepen zich op het gelijkheidsbeginsel.
10. Reclamanten zijn het niet eens dat de bouw van 3 landhuizen een versterking is van de al aanwezige landschapselementen en kwaliteiten van

het gebied. Niemand zal op kunnen noemen welke kwaliteiten van het gebied zullen toenemen. De nieuwe woningen doen allen maar afbreuk aan het landschap.

11. Op slechts 500m van Huize De Voorst ligt de voormalige boerderij Leijsink, waarop een landhuis gebouwd kan worden. Het is nog niemand gelukt dit rond te krijgen. Reclamanten vragen zich af waarom de gemeente wel een nog ingrijpendere en grotere ontwikkeling in het gebied ondersteunt.

13. Reclamanten zijn eigenaren van de vijf woningen / boerderijen die rond de bouwlocatie verspreid liggen in dit gebied. Reclamanten hebben bewust gekozen voor deze plek van rust en ruimte in de overtuiging dat hier geen ontwikkelingen zouden plaatsvinden. Ook de gemeente had verzekerd dat geen ontwikkelingen bekend waren om zorgen over te maken.

De zichtlijnen worden verziekt door grote, niet in het landschap passende landhuizen.

Reclamanten hopen dat de gemeenteraad zal besluiten het bestemmingsplan Buitengebied 2011 niet te wijzigen voor wat betreft de 3 genoemde landhuizen.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.1.

Aanvullend geldt dat ter plaatse van huize de Voorst de voormalige boerderij Leijsink reeds lang te koop staat. Op die locatie is het mogelijk een één woning te bouwen van 1200 m³. De reden waarom dit tot op heden niet is verkocht kan velerlei zijn en valt buiten de strekking van dit bestemmingsplan

3 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

3.1 Inleiding

De zienswijzen geven geen aanleiding voor het wijzigen van het ontwerp bestemmingsplan.

Er zijn eveneens geen ambtshalve wijzigingen.

Bijlage 1 Memo Raad nav RTG 25 maart 2013

Memo

Aan:	Gemeenteraad	Kenmerk:	2012-007705
Van:	Burgemeester en wethouders	Kopie:	
Datum:	2 april 2013	Informatie bij:	Anne Stortelder
			0573-289136
Onderwerp:	Antwoorden na aanleiding van vragen gesteld in de RTG van 25 maart 2013		

Op 25 maart 2013 zijn tijdens het Ronde Tafel Gesprek (RTG) verduidelijkende vragen gesteld. Bij deze beantwoorden wij deze vragen.

Daarnaast is gevraagd om een verduidelijking van de beantwoording in de Nota van zienswijzen voor de verplaatsing van een van de landgoedwoningen. Ook wil het college, na aanleiding van vragen van een van de reclamanten, de beantwoording voor het perceel Binnenweg 5 aanpassen.

Vragen gesteld tijdens de RTG

1: In de bestemmingsregels is in de bestemming wonen (artikel 8), bij 8.2.3 onder b en c opgenomen dat zwembaden en tennisbanen zijn toegestaan. De vraag is of dit specifiek is opgenomen in dit bestemmingsplan.

Antwoord:

De bestemmingsregels zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied 2010. In dit plan is in de bestemming wonen (artikel 24), bij 24.2.4 onder b en c eveneens opgenomen dat zwembaden en tennisbanen zijn toegestaan. De bestemmingsregels in het bestemmingsplan Hermeandering de Berkel en landgoed de Rees zijn op deze onderdelen niet specifiek aangepast en wijken niet af van het bestemmingsplan Buitengebied 2010.

2: Waarom wordt er een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en ONG gesloten, en geen publiekrechtelijke overeenkomst?

Antwoord:

De gemeente tracht ten alle tijd zoveel mogelijk te regelen via het publiekrechtelijk spoor in het bestemmingsplan (ruimtelijke consequenties). In het kader van dit plan betreft dat het planologische mogelijk maken van de woonbebouwing en de omzetting van agrarisch bestemde percelen naar natuur. In het kader van een bestemmingsplan procedure is sprake van mogelijkheden tot bezwaar, openbare voorbereiding en bekendmaking enzovoort.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft echter voor dat in bepaalde gevallen, waaronder bij ontwikkelingen als woningbouw, aanvullende afspraken gemaakt dienen te worden tussen gemeente en exploitant. De wet spreekt daarbij de voorkeur uit dit te regelen via het privaatrechtelijk spoor doormiddel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en exploitant. In de anterieure overeenkomst worden zaken als kostenverhaal (leges, planschade e.d.) en allerlei uitvoeringsaspecten opgenomen waar de publiekrechtelijke regeling (het bestemmingsplan) niet in kan voorzien maar die wel gewaarborgd dienen te worden. Ook zijn bijvoorbeeld afspraken gemaakt over openstelling voor toeristen enzovoorts.

Aanvullende afspraken via het publiekrechtelijk spoor, zoals waarborging van kostenverhaal, worden enkel toegepast wanneer de gemeente en exploitant niet tot overeenstemming komen. In dat geval kan de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen parallel aan het bestemmingsplan. Dit middel wordt echter in de praktijk enkel toegepast bij complexe, vaak stedelijke gebiedsontwikkelingen.

3: Op welke wijze wordt gegarandeerd dat binnen 10 jaar gebouwd gaat worden? Indien dit niet gebeurt, wat betekend dit dan?

Antwoord:

Ieder bestemmingsplan kent een rechtskracht van 10 jaar. Daarna moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld, waarbij ontwikkelingen die mogelijk gemaakt zijn, maar niet tot uitvoering gebracht zijn, opnieuw afgewogen kunnen worden. Ter zekerheidstelling is in de overeenkomst opgenomen dat de Exploitant (ONG), de woonbebouwing binnen 10 jaar realiseert nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Daarbij is expliciet aangegeven dat zodra deze termijn is verstreken, de gemeenteraad bevoegd is om een nieuwe afweging te maken over het al dan niet realiseren van de woonbebouwing. Nieuwe beleidskaders ten aanzien van buitengebied, woningbouwprogramma, enzovoorts, zouden bijvoorbeeld reden kunnen zijn voor een heroverweging.

4: Op welke wijze wordt zeker gesteld dat de natuurcompensatie uitgevoerd wordt voor of gelijktijdig met de bouw van de woningen.

Antwoord:

Ten aanzien van de (natuur)compensatie zijn eveneens afspraken gemaakt. De op basis van het bestemmingsplan aan te leggen natuur wordt gerealiseerd vóór aanvang van de bouw van de woningen en uiterlijk binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Hierdoor heeft de gemeente de garantie dat de natuur langs de Berkel en rond het zwembad Almen binnen afzienbare tijd wordt aangelegd. Alle mogelijke risico's in dat kader zijn voor rekening van de exploitant.

Nota van Zienswijzen

Verplaatsing boerderijwoning landgoed de Rees.

Het voorontwerp bestemmingsplan ging uit van één hoofdhuis en twee boerderijwoningen, verspreid over het gebied. Veel inspraakreacties hebben daarop gereageerd, met als belangrijke kritiekpunten de aantasting van de cultuurhistorische situatie, aantasting van de EHS en landschappelijke situaties.

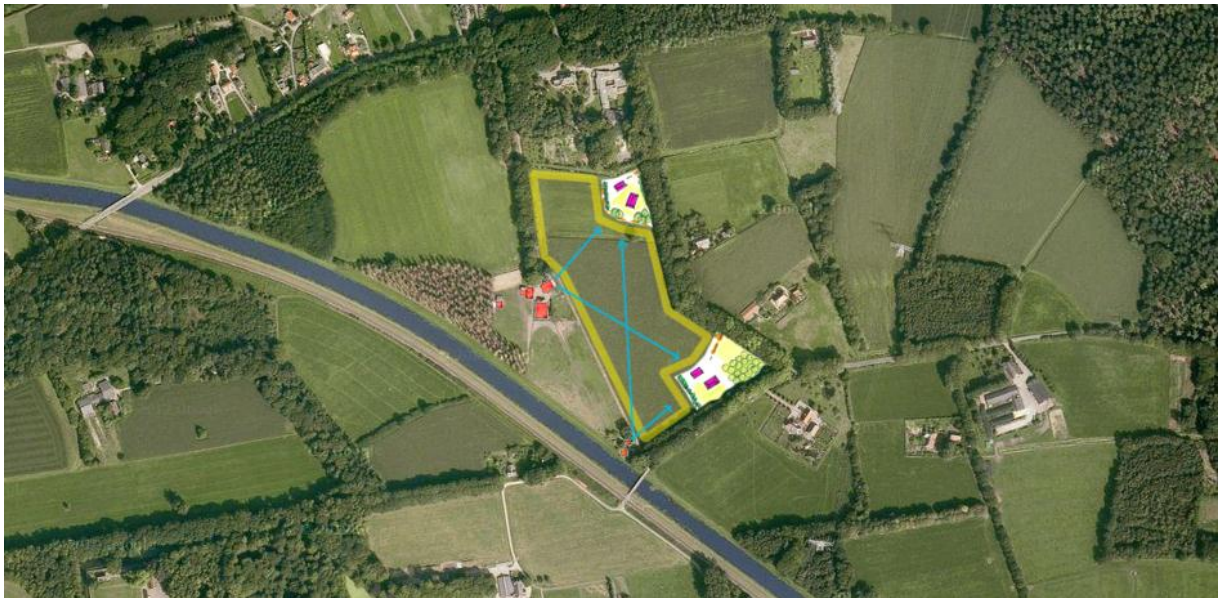
Mede naar aanleiding van die inspraakreacties is het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

- Het landhuis is verplaatst en uit de EHS gehaald.
- De boerderijwoning aan de noordoostzijde is verplaatst naar de zuidkant.

Hiermee is deels tegemoet gekomen aan de inspraakreacties. Het landhuis is niet in de EHS gesitueerd. De verplaatsing naar de rand van de open kavel laat de oorspronkelijke enk nagenoeg ongemoeid. Doordat de kavel tegen de bosrand wordt gesitueerd kan het geheel landschappelijk optimaal worden ingepast.

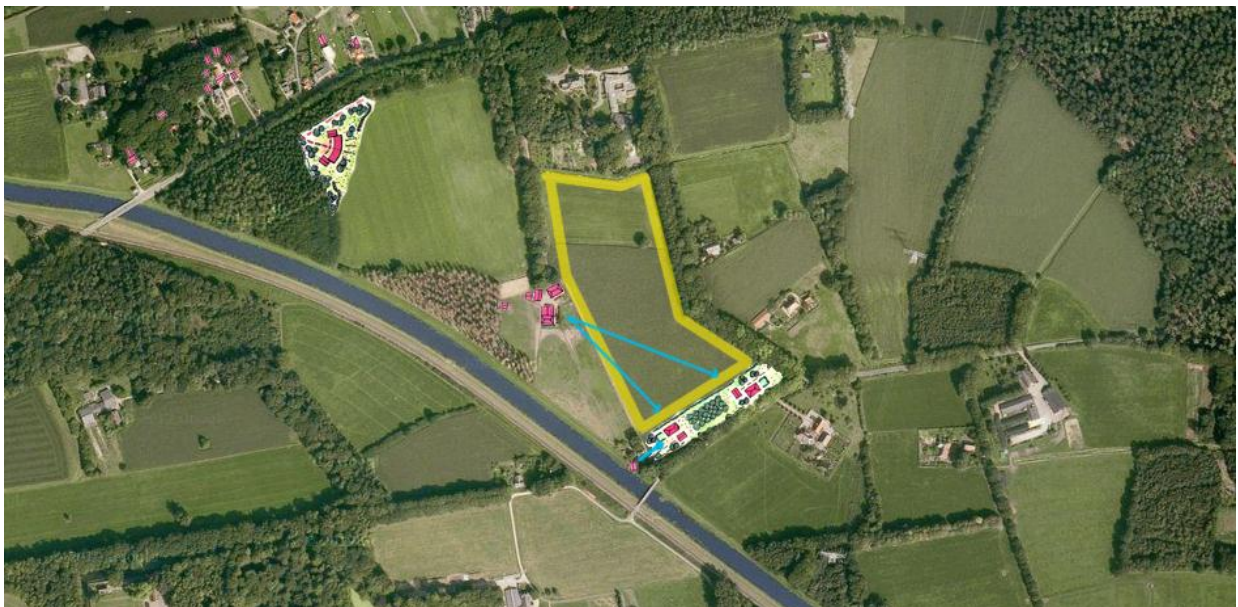
De verplaatsing van de noordoostelijk boerderijwoningen is eveneens doorgevoerd zodat de landschappelijke situatie wordt verbeterd. Een kritiekpunt uit de inspraak was onder meer de verdere versnippering van het landschap en de aantasting van de cultuurhistorische situatie.

De ontwikkeling van de oorspronkelijke locatie aan de noordzijde van het plangebied voor een boerderijwoning had tot gevolg dat dit deel opgehoogd moet worden. Ter plaatse van de oorspronkelijke locatie uit het voorontwerp is sprake van een lager maaiveld en ook van een relatief natte situatie. Voor de bouw van de boerderijwoning zou een relatief grote ophoging van dit deelgebied noodzakelijk zijn. Gevolg daarvan zou zijn geweest dat de boerderijwoning als het ware op een terp gerealiseerd wordt. Een dergelijke terpwoning, doet geen recht aan de cultuurhistorische situatie. Laatst wordt immers met name gevormd door de bolle akker en de lagere rand. Vooral in de noordoosthoek.



Figuur 1, Situatie twee boerderijkavels voorontwerp bestemmingsplan, met een versnippering van het landschap. De blauwe lijnen geven de zichtlijnen weer.

De verplaatsing van deze noordoostelijke boerderijkavel naar de zuidzijde draagt zorg voor een clustering en maakt een goede landschappelijke inpassing mogelijk. Er is geen sprake meer van een versnippering en de open ruimte op de landbouwkavel blijft bestaan. Ook hier geldt dat de ligging, grenzend aan de bestaande houtwal aan de zuidzijde, een landschappelijke inpassing goed mogelijk maakt.



Figuur 2, situatie boerderijwoningen ontwerp bestemmingsplan, met een clustering aan de zuidzijde. De blauwe lijnen geven de zichtlijnen weer.

Binnen weg 5

De beantwoording van zienswijze 2.2.7 passen wij als volgt aan (vetgedrukte tekst betreft de aanvulling):

*De nieuwe locatie van één van beide boerderijwoningen heeft als gevolg dat vanaf de woning van reclamant aan de Binnenweg 5 sprake is van een gewijzigde situatie. Vanuit de **voorzijde** van de woning is geen direct zicht op de locatie van de boerderijwoningen. Woning van reclamant is georiënteerd op het Afleidingskanaal.*

*Dat laat onverlet dat, zoals gezegd, **sprake is van een gewijzigde situatie** en de meest zuidwestelijke boerderijwoning relatief dichtbij de bestaande woning is gesitueerd.*

Reclamant heeft in de huidige situatie, vanaf de zijkant van de woning zicht op de akker, die aan de zuidzijde bebouwd zal worden met de twee boerderijkavels.

Het inrichtingsplan gaat uit van een landschappelijke inpassing van het nieuwe erf, waardoor de verstoring van de zichtrelatie tot een minimum wordt beperkt.



Figuur 3, landschappelijke inpassing nieuwe erven zoals opgenomen in het inrichtingsplan.