

Omgevingsvergunning locatie Harterinkdijk 19 Sinderen

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het plan

Op 8 december 2009 is het bestemmingsplan Landgoederen Meursstede vastgesteld, gericht op de realisering van 2 landgoederen op de voormalige gronden van de boerderij Meursstede, Harterinkdijk 17 te Sinderen. Dat plan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland bij besluit van 22 maart 2010, zaaknummer 2010-000257 en vervolgens op 13 mei 2010 onherroepelijk geworden.

Het bestemmingsplan Landgoederen Meursstede behelst o.a. de aanleg van 10 ha nieuwe natuur en de bouw van 2 landhuizen. Het plangebied, van oorsprong in eigendom van Stichting Gasthuisfonds van Terborg, werd ten behoeve van de landgoedontwikkeling aangekocht van die Stichting door Bouwbedrijf Homan B.V. uit Enter. Door de economische crisis stagneerde de afzet in de bouw met name ook in dit marktsegment geruime tijd. In het voorjaar van 2016 keerde het tij en inmiddels is in aansluiting op de aanvraag voor het landhuis Sinderstaete, die inmiddels is vergund, de voorliggende aanvraag ingediend om omgevingsvergunning voor het landgoed Het Harterink.

Dit bouwplan wijkt qua situering af van het geldende bestemmingsplan Landgoederen Meursstede. De daarin geprojecteerde ligging ten opzichte van de bosrand is qua bezonning als minder gunstig te beschouwen en vormt daarmee de aanleiding voor de gewenste aanpassing daarvan. De beoogde aanpassing in de situering is met het bouwplan als zodanig, dat voor het overige in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, om advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap. Op basis van dat advies kan aan het voorliggende bouwplan medewerking worden verleend met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12 lid 1 sub a. onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarvoor is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Sinderen aan de Harterinkdijk 19.

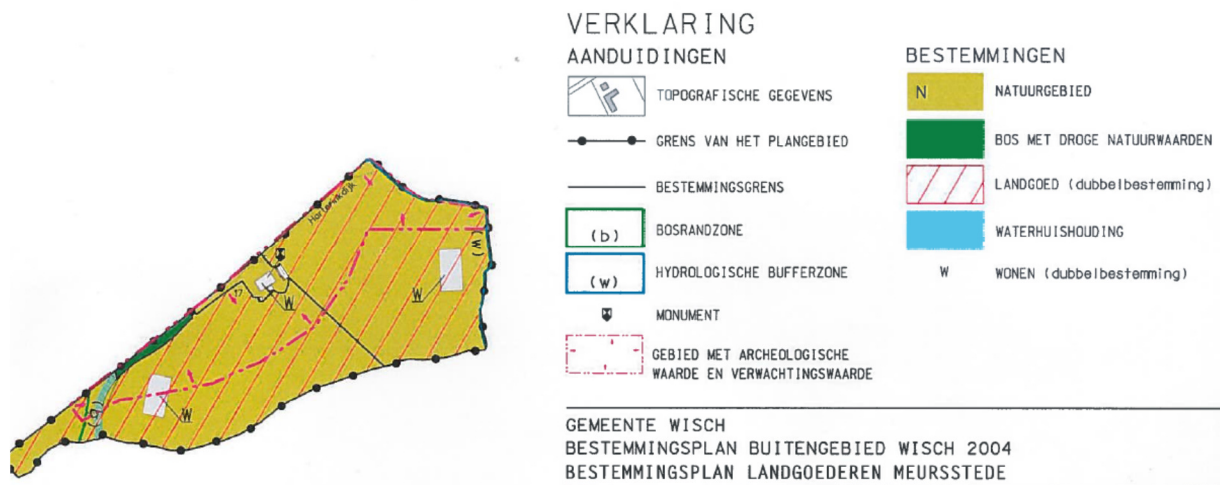


	
Behoort bij beschikking	
datum:	22-9-2017
nr:	W-2017-0339
 Richard Peters	
	
Afdeling Publieksbalie, Team Vergunningen	

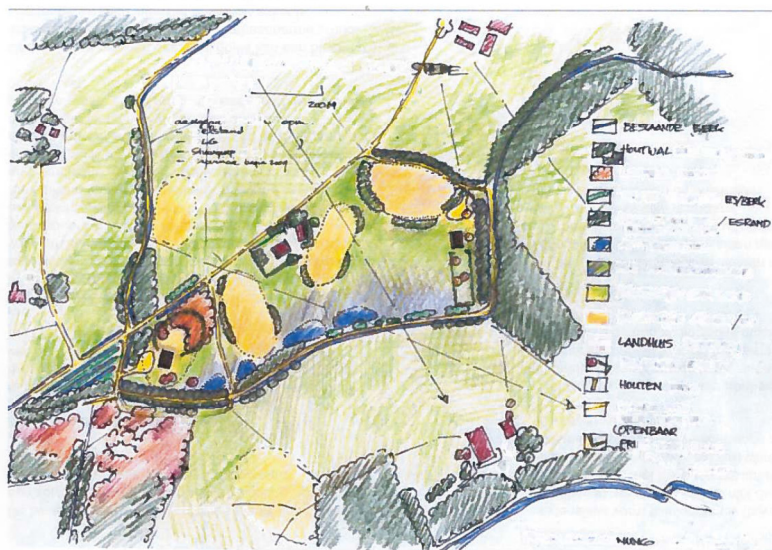
1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Landgoederen Meursstede, vastgesteld door burgemeester en wethouders d.d. 8 december 2009, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 22 maart 2010 en onherroepelijk geworden op 13 mei 2010.

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming Natuurgebied met de dubbelbestemming Landgoed met de aanduiding van een bouwvlak met de bestemming Wonen.



Het voorliggende bouwplan wijkt af van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen situering.



Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

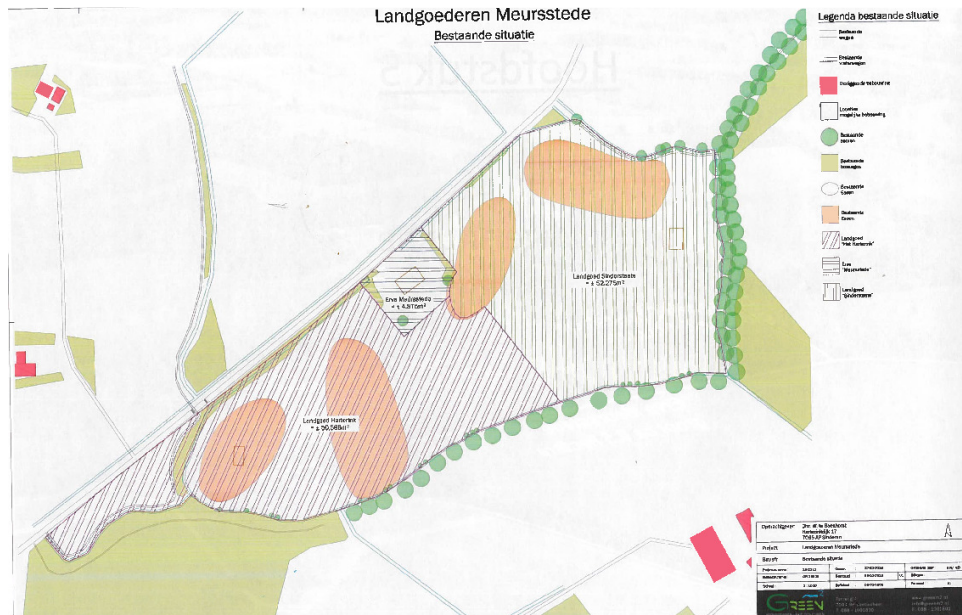
2.1 Bestaande situatie

De planologisch bestaande situatie is zoals al genoemd vastgelegd in het Bestemmingsplan Landgoederen Meursstede. Dit bestemmingsplan vindt zijn oorsprong in het Bestemmingsplan Buitengebied Wisch 2004, dat in artikel 30 lid 3 van de voorschriften aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid toekent gronden als bedoeld in de artikelen 4 (Agrarisch gebied) en 5 (Agrarisch gebied met landschapswaarden), gelegen binnen het op de ontwikkelingskaart aangegeven "zoekgebied nieuwe landgoederen" alsmede gronden die daarbij aansluiten, te wijzigen in de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 6 (Natuurgebied), 9 (Bos multifunctioneel), 10 (Landgoed (dubbelbestemming), 14 (Wonen (dubbelbestemming)), en 20 (Recreatieve voorzieningen), ten behoeve van de vestiging van een nieuw landgoed, met inachtneming van de volgende regels:

- a. voorzien dient te worden in de aanleg van een aaneengesloten natuur- of bosgebied van tenminste 5 ha, dat voor ten minste 80 % van de oppervlakte openbaar toegankelijk wordt gemaakt;
- b. de te realiseren bebouwing mag bestaan uit: 1. ten hoogste één woongebouw met een inhoud van ten minste 1000 m³ en ten hoogste 2500 m³ en een hoogte van maximaal 9 m, met daarin maximaal 3 wooneenheden en 2. Bij dat gebouw behorende bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 300 m², met een goothoogte van 3 m en een hoogte van maximaal 6 m;
- c. aan de hand van een inrichtingsplan dient te zijn aangetoond wat de meerwaarde van het nieuwe landgoed is op het gebied van ecologie, landschap en cultuurhistorie; het inrichtingsplan dient in ieder geval te bestaan uit – een beschrijving van de inrichting van het nieuwe landgoed, - de bijdrage die het nieuwe landgoed levert aan de realisering of uitbouw van de ecologische verbindingzone, - de beeldkwaliteit, en – de wijze waarop het nieuwe landgoed duurzaam beheerd zal worden, en
- d. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden belemmerd.

In het kader van het vooroverleg met Gedeputeerde Staten over het ontwerp Bestemmingsplan Landgoederen Meursstede is een strikter voorschriftenregime bepleit uit zorg over de passendheid in de omgeving qua grootte en vormgeving van de landhuizen in verhouding met boerderij Meursstede. De aannemer/eigenaar heeft daarop indertijd aangegeven zich gelet op de markt te richten op een

inhoudsmaat van 1500 m³ en daarmee aldus te kunnen volstaan. Het voorliggende bouwplan is in overeenstemming met deze maatvoering.



2.2 Nieuwe situatie

Door de economische crisis stagneerde de afzet in de bouw, met name ook in het segment nieuwe landgoederen. In het najaar van 2015 bleek het tij evenwel te keren en weer belangstelling te ontstaan voor landgoedontwikkeling. Dit resulteerde in het voorjaar van 2016 in zeer serieuze interesse en principe-overeenstemming tussen partijen, i.c. eigenaar Bouwbedrijf Homan en een particuliere koper voor zover de mogelijkheid geboden zou kunnen worden voor een bebouwingsopzet van om en nabij de 2000 m³. Ruimer aldus dan de uiteindelijk in het geldende bestemmingsplan Landgoederen Meursstede opgenomen max. inhoudsmaat van 1500 m³, doch anderzijds ruim binnen de in het Bestemmingsplan Buitengebied Wisch 2004 opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor landgoedontwikkeling met een max. inhoudsmaat van 2500 m³. Dit betrof het landhuis Sinderstaete.

Tegen deze achtergrond is de betreffende vraagstelling aanhangig gemaakt bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, waarbij naast de beeldkwaliteit op zich met name de passendheid/inpasbaarheid in de omgeving van een bouwvolume van rond de 2000 m³ voorop stond. Aan de hand van schetsontwerpen van ERS architecten werd vervolgens door de commissie aangegeven dat de voorgelegde ontwerpen zeer voorstelbaar waren en ook qua architectuurbeeld passend. Vervolgens ontstond er binnen de familiekring van adspirant-koper ook belangstelling voor het 2^e landgoed Het Harterink en uiteindelijk ook voor de bouwlocatie van de voormalige boerderij Meursstede.

Op die basis zijn adspirant-kopers zich vervolgens eerst, aan de hand van het landschapsonderwerp van 18 juni 2009 gaan richten op de uitwerking van een visie, functies en routing en Masterplan, ter verkrijging van een rangschikking c.q. status als NSW (Natuurschoonwet 1928) landgoed. Die kwalificatie is in de loop van mei 2016 van Rijksweg verkregen.

