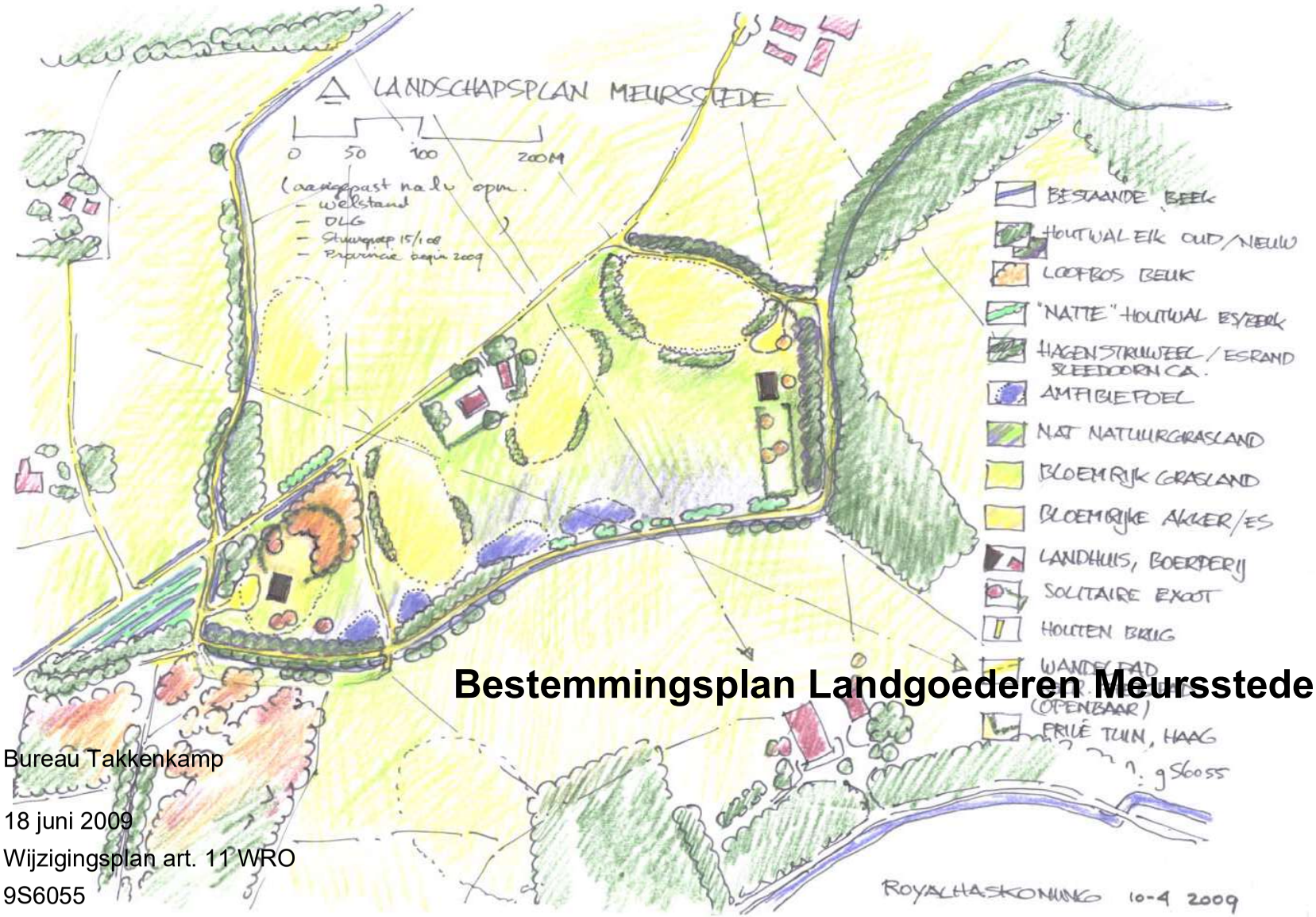


Bestemmingsplan Landgoederen Meursstede

Bureau Takkenkamp

18 juni 2009

Wijzigingsplan art. 11 WRO

9S6055

A COMPANY OF

ROYAL HASKONING

HASKONING NEDERLAND B.V.
VESTIGING ENSCHEDE

Colosseum 3
Postbus 26
7500 AA Enschede
+31 (0)53 483 01 20 Telefoon
+31 (0)53 432 27 85 Fax
info@enschede.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel	Bestemmingsplan Landgoederen Meursstede
Verkorte documenttitel	Bestemmingsplan Landgoederen Meursstede
Status	Wijzigingsplan art. 11 WRO
Datum	18 juni 2009
Projectnaam	Bestemmingsplan Landgoederen Meursstede
Projectnummer	9S6055
Opdrachtgever	Bureau Takkenkamp
Referentie	9S6055/R009/EBEL/MPE/Ensc

Auteur(s)	Ing. E.J. Beld
Collegiale toets	Ing. F.M. Baarslag
Datum/paraaf	18-6-09
Vrijgegeven door	Ir. P.IJ. Ziel
Datum/paraaf	18/6.09

INHOUDSOPGAVE

A. TOELICHTING			Blz.
1	INLEIDING		1
	1.1	Aanleiding	1
	1.2	Ligging van het plangebied	1
	1.3	Provinciale voorwaarden oprichten landgoederen	2
	1.4	Relatie nieuwe Wro	2
2	BELEIDSKADER		5
	2.1	Rijksbeleid	5
	2.2	Provinciaal beleid	5
	2.3	Gemeentelijk Beleid	7
3	HUIDIGE SITUATIE		11
	3.1	Landschappelijke structuur en functies	11
	3.2	Archeologie en cultuurhistorie	11
	3.3	Flora en Fauna	11
	3.4	Verkeer	12
4	TOELICHTING OP HET PLAN		13
	4.1	Inrichting in relatie tot beleid	13
	4.2	Beeldkwaliteit	13
	4.3	Bos- en natuurcompensatie	15
	4.4	Ontsluiting	15

5	MILIEUASPECTEN		17
	5.1	Geluid	17
	5.2	Bedrijven en milieuzonering	17
	5.3	Bodem	17
	5.4	Water	18
	5.5	Luchtkwaliteit	20
	5.6	Externe veiligheid	21
6	JURIDISCHE PLANOPZET		23
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID		25
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID		27
	8.1	Inspraak	27
	8.2	Overleg met instanties (artikel 10 Bro)	27
1	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN		2
	Artikel 1. Bebouwingsvoorschriften Landgoederen Meursstede		2
	Artikel 2. Beschrijving in hoofdlijnen		2

A. Toelichting

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In opdracht van Bureau Takkenkamp heeft Royal Haskoning in 2007 een landschapsontwerp gemaakt voor Landgoederen Meursstede (NSW (Natuurschoonwet)) te Sinderen[1]. Het resultaat is een ontwerp dat bijdraagt aan een verbeterde landschapsstructuur, waarbij de karakteristieke kenmerken van de omgeving tot hun recht komen. Het landschapsontwerp zorgt voor de uitbreiding met (nieuwe) natuur. Onderdeel van het landschapsontwerp vormen de twee te realiseren landgoederen van elk 5 ha. met op elk een landhuis en tuin op een kavel van ca. 3000 m², één in het noordoosten en één in het zuidwesten van het gebied.

In het vigerende bestemmingsplan (Bestemmingsplan Buitengebied Wisch 2004) is voor het College van burgemeester en wethouders de bevoegdheid opgenomen om de huidige bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' te wijzigen naar onder andere de dubbelbestemming 'Landgoed'. Onderliggend bestemmingsplan maakt deze wijziging mogelijk ten behoeve van de vestiging van de Landgoederen Meursstede.

Met dit bestemmingsplan wordt voor wat betreft de voorschriften aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Wisch 2004 (vastgesteld 16-12-2004, GS 28-06-2005, RvSt 12-04-2006. De plankaart is, in opdracht van de gemeente Oude IJsselstreek, getekend conform de plankaart van het vigerende bestemmingsplan.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Harterinkdijk 17 te Sinderen, ten zuiden van Varsseveld en ten noordwesten van Sinderen. In onderstaand kaartje is de ligging van het plangebied weergegeven.

[1] Landgoed 't Harterink, Royal Haskoning, 30 januari 2007

1.3 Provinciale voorwaarden oprichten landgoederen

De oprichting van een landgoed dient te voldoen aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden komen voort uit het Streekplan 2005 van de provincie Gelderland. Aan een initiatief voor een nieuw landgoed dient een totaalvisie ten grondslag te liggen die in een later stadium uitwerking krijgt in de vorm van een inrichtingsplan, een beeldkwaliteitplan en een exploitatieplan. Daarnaast dient bij het bestemmingsplan een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding te worden gevoegd aangaande de inrichting en het beheer van het landgoed.

De totaalvisie voor de twee landhuizen van Landgoederen Meursstede is verwerkt in dit bestemmingsplan. Deze bestaat uit een onderbouwing van het initiatief en de inrichting van het initiatief in relatie tot het provinciaal en gemeentelijk beleid en een onderbouwing van de inrichting in relatie tot beeldkwaliteit. De onderbouwing in relatie tot het beleid is terug te vinden is hoofdstuk 2 de motivering van de inrichting tot de beeldkwaliteit wordt in hoofdstuk 4 weergeven.

Het inrichtingsplan (zie pagina 14) is reeds opgesteld en ligt ten grondslag aan het bestemmingsplan. De gedetailleerde uitwerking hiervan, het maken van bestek voor de uitvoering, wordt opgesteld wanneer de planologische procedure (dit bestemmingsplan) is afgerond. In het bestek wordt waarin het ontwerp wordt uitgewerkt in hoeveelheden grondverzet, aan te planten bomen en struiken, aan te leggen paden en dergelijke, wordt opgesteld wanneer de planologische procedure (het bestemmingsplan) is afgerond.

In overleg met de welstandscommissie van de gemeente Oude IJsselstreek is een beeldkwaliteitparagraaf opgenomen in het bestemmingsplan.

Er wordt voor de realisatie van deze ontwikkeling geen exploitatieplan opgesteld. Het kostenverhaal wordt geregeld in de privaatrechterlijke overeenkomst die wordt gesloten tussendoor de gemeente Oude IJsselstreek en de initiatiefnemer.

Er wordt zoals eerder aangegeven een privaatrechterlijke overeenkomst opgesteld tussen de gemeente Oude IJsselstreek en de initiatiefnemer. In deze overeenkomst wordt onder andere afgesproken dat uitvoering wordt gegeven aan het inrichtingsplan. De overeenkomst zal in definitieve vorm door de gemeente Oude IJsselstreek worden opgesteld en worden toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

1.4 Relatie nieuwe Wro

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening in werking getreden. In de invoeringswet Wet op de ruimtelijke ordening is aan uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen ex. artikel 11 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening een apart artikel gewijd, artikel 9.1.5. Dit artikel bepaalt dat op bestaande plannen - ook de plannen waarvan het ontwerp ter inzage is gelegd binnen

een jaar na inwerkingtreding van de Wro - het oude recht van toepassing blijft. Het bestemmingsplan dient daarom voor 1 juli 2009 ter inzage te worden gelegd.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)
In de Nota Ruimte 'Ruimte voor ontwikkeling' wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat, onderverdeeld in vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Achtergrond van het bevorderen van een vitaal platteland is dat het economisch draagvlak en de vitaliteit van de landelijke gebieden onder druk staan. Om deze te vergroten wil het kabinet de mogelijkheden voor zowel hergebruik als (vervangende) nieuwbouw in het buitengebied verruimen, gekoppeld aan de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit. Onderhavig plan draagt bij aan het bevorderen van een vitaal platteland.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005 (2005)
Ter bevordering van de landschappelijk en ecologische kwaliteit, de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid voor recreanten met name wandelaars, wordt in Gelderland de mogelijkheid geboden om nieuwe landgoederen aan te leggen.

Als definitie van een nieuw landgoed geldt: een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met in beginsel maximaal drie wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha.

Nieuwe landgoederen kunnen gesticht worden in delen van het groenblauwe raamwerk (EHS-verweving, EHS-verbindingszones) en in het multifunctioneel gebied, niet in EHS-natuur, waardevol open gebied, in weidevogel- en ganzengebieden van provinciaal belang of in het concentratiegebied voor intensieve teelten. Gebieden die met name geschikt geacht worden zijn gebieden met een grote mate van verweving, gebieden waar bosaanleg gewenst is, grondwaterbeschermingsgebieden e.d.

Het is mogelijk om landgoederen te stichten met een veelvoud van minstens 5 ha openbaar toegankelijk bos en/of natuur, waarbij in een woongebouw een veelvoud van drie wooneenheden wordt geschapen, mits passend

bij de kwaliteiten van de plek. Hierbij kunnen bijvoorbeeld water- en verkeersaspecten in het geding zijn.

De hoofdfunctie van het nieuwe gebouw of de nieuwe gebouwen, is wonen. Een daaraan ondergeschikte kantoorfunctie is acceptabel.

Bij initiatieven voor een nieuw landgoed dient er sprake te zijn van een totaalvisie inclusief inrichtingsplan, beeldkwaliteitplan en exploitatieopzet. Behalve de bestemmingsplanwijziging dient de gemeente met de initiatiefnemer voor een nieuw landgoed een privaatrechterlijke overeenkomst met kettingbeding af te sluiten over de inrichting en beheer van het nieuwe landgoed. Deze overeenkomst dient bij het bestemmingsplan te worden gevoegd. Het gaat immers ook om het duurzaam in stand houden van de landgoedkwaliteiten.

De locatie van landgoederen Meursstede ligt in een gebied waar bebouwing behorend bij een nieuw landgoed in principe mogelijk is.

De locatie van het landgoed is tevens gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), in de zogenaamde ecologische verbindingszone. Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken.

Afbeelding 1: Begrenzing van de PEHS (lichtgroen) in Gelderland en de (globale) ligging van het plangebied (rood). Bron: Provincie Gelderland

Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur – streekplanuitwerking
De locatie van landgoederen Meursstede behoort tot het gebied Oost-Gelderland. Het gebied is aangewezen als verbindingszone. De bosschages rondom het gebied zijn aangewezen als natuurgebied. Voor dit gebied geldt model Das. Dit model gaat uit van versterking van een brede landschapszone, opgebouwd uit kleinschalig landschap met voornamelijk houtwallen, singels en bosjes. De landgoederen Meursstede zorgen voor een versterking van de landschappelijk en ecologische waarden door middel van het creëren van stapsteen Das en voor de handhaving van de monumentale boerderij Meursstede.

Reconstructieplan Achterhoek en Liemers (2005)
Het landgoed ligt in het verwevingsgebied. Een verwevingsgebied is volgens de Reconstructiewet concentratiegebieden een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging op bestaande agrarische locaties van een vorm van intensieve veehouderij (IVH) of uitbreiding van IVH mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

Het beleid voor verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten.
In verwevingsgebieden is nieuwvestiging van intensieve veehouderij uitgesloten. In het verwevingsgebied liggen veel bestaande agrarische bedrijven die een intensieve veehouderijtak kunnen ontwikkelen.

Gebiedsplan natuur en landschap Achterhoek (2006)
In het Gebiedsplan natuur en landschap Achterhoek is de locatie van de landgoederen aangewezen als zoekgebied voor natuur.

Conclusie
Landgoederen Meursstede voldoet aan de definitie van landgoed uit het streekplan. De locatie is gelegen in een verbindingszone waar de vestiging van landgoederen toegestaan is. Daarnaast is er voldaan aan de gestelde eisen voor wat betreft een totaalvisie. Met de ontwikkeling van de landgoederen wordt ook bijgedragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Daarnaast draagt het initiatief bij aan een passende combinatie van natuur, landschap, recreatie en wonen.

2.3 Gemeentelijk Beleid

Welstandsnota gemeente Oude IJsselstreek (2007)
In de welstandsnota zijn met betrekking tot nieuwe landgoederen eisen gesteld.

In de gemeente Oude IJsselstreek zijn meerdere landgoederen ontwikkeld. Aan nieuwe landgoederen worden onderstaande eisen gesteld:

- Het ontwerp voor het landgoed met bebouwing vormt een passend antwoord op aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
- Extra aandacht is gewenst voor versterking van de kenmerkende ruimtelijke opbouw van het landschap: de maat van openbare ruimtes, kenmerkend reliëf en lineaire elementen.
- De allure van de bouwwerken, die samenhangen met het nieuwe landgoed, moet tot uitdrukking komen in een hoogwaardige en uitgesproken architectonisch ontwerp, dat een passend geheel vormt met het ruimtelijke ontwerp voor het gehele landgoed en de positie van de bebouwing daarin. Het klassieke landhuis kan dienen als inspiratiebron.

- Het nieuwe gebouw kan een visueel zwaartepunt vormen van het landgoed. Maar in veel gevallen sluit een meer ingetogen positie en architectuur voor het nieuwe landhuis beter aan op de aanwezige landschapswaarden. Het ontwerp voor de bebouwing moet wel iets doen met de kenmerken van het landschap.
- De voorkeur wordt gegeven aan een hoofdgebouw met daaraan ondergeschikte bijgebouwen, maar in bepaalde situaties is een ensemble van enkele kleinere gebouwen geschikter.
- De keuze van de architectuurstijl is in principe vrij, maar dient wel treffend te worden gekozen in relatie met de kenmerken van het landschap en waardevolle bestaande gebouwen in de omgeving.
- De toegepaste kleuren, materialen en verlichting ondersteunen de samenhang met het landschap;
- Het is belangrijk dat er eenheid aanwezig is in stijl van hoofd- en bijgebouwen, alsmede de inrichting en andere elementen van het landgoed.
- De zichtlijnen op het landhuis dienen met de grootste zorg te worden ontworpen evenals de ontsluiting van het landhuis. Daarbij gaat het zowel om de terreininrichting als de situering en het architectonisch ontwerp.

Het ontwerp van de huiskavel dient zodanig te zijn dat een vanzelfsprekende overgang ontstaat naar het omringende landschap en tevens een vanzelfsprekende aansluiting op het landhuis.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Wisch' (2004)
Ten behoeve van de landschappelijke ontwikkeling in de voormalige gemeente Wisch, worden mogelijkheden geboden in de vorm van "nieuwe landgoederen". Er is een ontwikkelingskaart opgesteld met daarop twee zoneringen; 'zoekgebieden nieuwe landgoederen' en 'afronding bestaande landgoederen'. De zoekgebieden voor nieuwe landgoederen vallen nagenoeg allemaal samen met te realiseren natte en/of droge ecologische verbindingszones. De locatie van landgoederen Meursstede is gelegen in het zoekgebied nieuwe landgoederen.

Onder een landgoed wordt verstaan: een min of meer aaneengesloten stuk grond van 5 ha nieuw aangeplant bos of andere natuur. Met name langs natte ecologische verbindingzones zijn andere natuurdoeltypen wenselijk (poel, moerasruigte, nat schraalland, wilgenstruweel, etc.). Op het landgoed dient een landhuis met ten hoogste drie wooneenheden met allure gerealiseerd te worden met een inhoudsmaat van minimaal 1000 m^3 en maximaal 2500 m^3. Om aangemerkt te worden als NSW-landgoed volgens de natuurschoonwet moet bovendien 80% van de gronden openbaar toegankelijk zijn.
De realisering van nieuwe landgoederen mag het voortbestaan van volwaardige bedrijven niet bedreigen.
De realisering van nieuwe landgoederen moet daarentegen leiden tot een win-win-situatie, waarbij een belangrijke bijdrage geleverd wordt aan de realisering/uitbouw van de ecologische hoofdstructuur, cq.

de realisering van natte en/of droge ecologische verbindingszones.

Puntenlijst Duurzaam Bouwen (Regionaal beleid)
De regio Achterhoek heeft een lijst met maatregelen opgesteld voor het helpen van mensen met het bouwen van een duurzaam huis. De maatregelen zijn onderverdeeld in vijf thema's: energie, materialen, water, binnenklimaat en toekomstgericht bouwen. De lijst gaat uit van nieuwbouw maar geeft ook inzicht in eventuele aanpassingen in bestaande bouw. Het uitgangspunt is om huizen te bouwen volgens deze lijst.
De gemeente Oude IJsselstreek heeft besloten hier aan mee te werken.

Energiekansenkaart
De energiekansenkaart richt zich primair op de toepassing van gebouwgebonden energiebesparingsopties, zoals isolatie, ventilatie en individuele toepassingen van duurzame energie.
In het klimaatbeleid heeft de gemeente Oude IJsselstreek, net als 250 andere Nederlandse gemeenten, aanvullende ambities gesteld met betrekking tot nieuwe woningbouw. Een van deze ambities is de inspanningsverplichting om bij nieuwbouw een verscherping van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) met 5-10% te bereiken.
De gemeente Oude IJsselstreek stimuleert realisatoren om energiebesparende maatregelen toe te passen danwel de energieambitie in wederzijdse afspraken op te nemen.

Conclusie
De ontwikkeling van landgoederen Meursstede sluit aan op het gemeentelijk landgoederenbeleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De locatie ligt namelijk in een landgoederenzone en vormt geen belemmering voor omliggende agrarische bedrijven.
Bij het ontwerp van de landgoederen is aangesloten op het gemeentelijk welstandsbeleid ten aanzien van landgoederen. Ook in de verdere gedetailleerde uitwerking van de landgoederen zal hierop worden aangesloten.

3 HUIDIGE SITUATIE

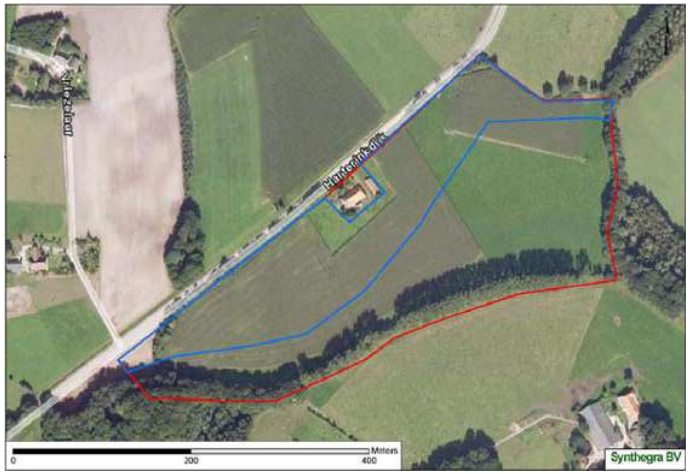
3.1 Landschappelijke structuur en functies

Het plangebied wordt gekenmerkt door het kampenlandschap of oude hoevenlandschap dat is gelegen tussen voormalige moerassen met natte heidegronden. De kampen liggen op de dekzandruggen.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Voor het plangebied is bureauonderzoek verricht.[2]
Volgens de IKAW (Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden) geldt voor het grootste deel van het plangebied een lage trefkans voor archeologische vindplaatsen.
Voor het noordelijk deel van het plangebied (dekzandkopjes met eenmansesjes) is de verwachting voor nederzettingssporen uit het laat-paleolithicum tot en met de nieuwe tijd middelhoog. Het betreft het gebied in het noordelijke en noordoostelijke deel van het plangebied, parallel aan de Harterinksdijk en met uitzondering van de te restaureren boerderij, zie afbeelding 2. Het blauwe kader geeft het betreffende deelgebied weer.
Indien er bodemverstorende werkzaamheden gaan plaatsvinden binnen dit blauw omkaderde deelgebied die dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld, dan dient voor deze locatie(s) een booronderzoek plaats te vinden.

[2] Bureauonderzoek, Landgoed 't Harterink te Sinderen, Synthegra, februari 2008



Afbeelding 2: Plangebied met deelgebied boorplan

3.3 Flora en Fauna

Voor het plangebied is onderzoek verricht naar de aanwezige flora en fauna in het plangebied.[3]
Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van vogels in het plangebied aanwezig. Ook zijn er geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig, waardoor verstoring valt uit te sluiten.
Ten aanzien van de overige (beschermde) soorten worden geen negatieve effecten verwacht. Na de herinrichting van het gebied neemt door de aanleg van

[3] Quickscan 't Harterink, Royal Haskoning, mei 2007

houtwallen, bloemrijk grasland en bloemrijke akker de geschiktheid van het gebied voor weidevogels en broedvogels van houtwallen/struweel sterk toe. Bij het openstellen van het gebied dient de verstoring van (broed) vogels zoveel mogelijk beperkt te blijven, bijvoorbeeld door het aanleggen van (een beperkt aantal) paden langs de randen van het gebied en niet dwars door het gebied heen of door het afsluiten van het gebied tijdens het broedseizoen.
Ook voor vleermuizen geldt dat de verstoring door openstelling van het gebied zoveel mogelijk beperkt dient te blijven. Bijvoorbeeld door het strategisch aanleggen van paden en het niet plaatsen van verlichting langs paden.

Door de aanleg van poelen ontstaat meer geschikt habitat voor amfibieën, zoals kikkers, padden en salamanders (en geschikt landhabitat bij houtwallen). Daarnaast vormen de bloemrijke akkers een zeer geschikt habitat voor insecten, zoals vlinders. Ook ten aanzien van de vegetatie ontstaan goede mogelijkheden voor meer soortenrijkdom, vanwege het verdwijnen van de huidige (intensieve) agrarische functie van het gebied.
Voor een soortenrijke vegetatie is dan wel belangrijk dat de aanwezige voedselrijke toplaag waarschijnlijk moet worden afgegraven. Bij het afgraven kan, evenals bij de overige werkzaamheden, verstoring optreden voor (broed) vogels en vleermuizen.

3.4 Verkeer

Landgoed Meursstede is gelegen aan de Harterinkdijk. Het betreft een weg in het buitengebied van Sinderen waar weinig verkeer gebruik van maakt.

4 TOELICHTING OP HET PLAN

Landgoederen Meursstede ligt ten zuiden van Varsseveld in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Ten zuidoosten van landgoederen Meursstede ligt boerenlandgoed 't Wissink. Op landgoederen Meursstede staat een oude vervallen boerderij, het Meursstede, deze wordt gerestaureerd. Landgoederen Meursstede bestaat uit twee nieuwe landgoederen van elk vijf hectare met elk een landhuis met ieder drie wooneenheden.

Afbeelding 3 geeft het landschapsontwerp weer voor landgoederen Meursstede.

4.1 Inrichting in relatie tot beleid

De inrichting van de landgoederen sluit aan op het Streekplan van de provincie Gelderland en het landgoederenbeleid uit het bestemmingsplan. De kernpunten worden hieronder kort opgenoemd.

Streekplan Gelderland 2005
De inrichting van het landgoed draagt bij aan de bevordering van de landschappelijke en ecologische kwaliteit. Doordat de locatie in de EHS ligt draagt de inrichting bij aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardig natuurgebied en natuurrijke cultuurlandschappen door de aanwezigheid van bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken. Daarnaast sluit de inrichting aan op het model Das, versterking van een brede landschapszone, opgebouwd uit kleinschalig landschap met voornamelijk houtwallen, singels en bosjes.

Bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Wisch'
Ten behoeve van de droge en natte ecologische verbindingszone hebben verschillende natuurdoeltypen een plek gekregen in het ontwerp. Doordat er een bijdrage wordt geleverd aan de ecologische hoofdstructuur en aan de realisering van de droge en natte verbindingszones is er sprake van een win-win-situatie.

Het provinciale en gemeentelijke beleid heeft de opgave bepaald voor de inrichting van de landgoederen. In het beleid is namelijk aangegeven wat de uitgangspunten zijn voor bebouwing, welke natuurdoeltypen gewenst zijn en wat zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichting en structuren. Deze uitgangspunten zijn vertaald in het ontwerp van de landgoederen. Zo heeft bijvoorbeeld het model Das vertaling gekregen in het ontwerp en zijn de oude landschappelijke structuren zoals de kampen en de esrandbeplantingen gerestaureerd.

4.2 Beeldkwaliteit

Het ontwerp voor landgoederen Meursstede is geïnspireerd op de cultuurhistorische onderlegger: het samenspel van informatie uit historische kaarten, geomorfologie, water en bestaande ruimtelijke variatie is in dit oude kampenlandschap doorvertaald in het landschapsplan. Het levert een aantal uitgangspunten op voor de beeldkwaliteit.

Uitgangspunten
Het ontwerp zorgt voor een ruimtelijk samenspel van open ruimten, kleine bossen, een beek, een oude boerderij en twee nieuwe landhuizen. Het landschapsplan levert de randvoorwaarden voor de locatie van twee nieuwe landgoederen van vijf hectare met elk een landhuis.

De zichtlijnen via de open ruimten zijn zo gekozen dat, als men zich door het landschap beweegt, de landhuizen stapsgewijs zichtbaar worden en vervolgens weer achter nieuwe boomgroepen verdwijnen. De nieuwe boomgroepen zijn gekoppeld aan de beek omdat de beek de oude drager is van dit kampenlandschap.
Deze opeenvolgingen van ruimten is ook toegepast bij de boerenlandgoederen in de omgeving.

De landhuizen
De twee nieuwe landhuizen waar het hier om gaat worden specifiek voor de locatie door, nog nader te bepalen, toonaangevende architecten ontworpen.
Het westelijke landhuis krijgt een ingetogen karakter omdat het ligt in de locatie met oude boomgroepen waaraan een nieuwe grote boomgroep wordt toegevoegd. Het moet een laag (1,5 à 2 lagen), alzijdig gericht gebouw worden met een terras en een open tuin. De tuin ligt los van het huis en is onderdeel van de nieuwe boomgroep. Het gebouw krijgt een heldere bijna vierkante plattegrond en een eenvoudig dak zonder onderbrekingen.
Het westelijke landhuis staat vrij in het landschap. De kleurstelling is donker en er worden geen ‘houtvervangers’ gebruikt maar degelijke materialen die goed kunnen verouderen.

Het oostelijke landhuis wordt naast een landschappelijkekamp geplaatst in een nieuwe bosrand en krijgt het karakter van een ‘bosrandvilla’. Het wordt een hogere bouwmassa met een duidelijke opengewerkte gevel aan de open ruimte en een gesloten gevel aan de boszijde.
De bouwmassa is in evenwicht met het ‘t Wissink. Het nieuwe landhuis krijgt, naar analogie van het volumineuze ‘t Wissink, een vrij lage en brede bouwvorm. Het huis heeft maximaal twee bouwlagen met een forse brede kap. Het gebouw kent een eenvoudig groot dakvlak zonder onderbrekingen en heeft een donkere kleurstelling zodat het niet uit de toon valt bij de oude boerderij ‘t Wissink. De architectuur dient verankert te zijn in een interpretatie van streekeigen bouwvormen.

De tuin van het oostelijke landhuis ligt op de grens van de bosrand, min of meer aan de zijkant van het landhuis. Net als ‘t Wissink ligt het landhuis bewust “koud” in het landschap waarbij een tuinhaag de overgang vormt. Het huis kent maximaal twee lagen met een forse brede kap.

De twee landhuizen dienen qua maat en schaal ondergeschikt te blijven aan de boerderij van Meursstede en de boerderij van het ‘t Wissink. Er worden donkere tinten toegepast. De daken van beide villa’s krijgen dezelfde kleurstelling en materialen.

De twee nieuwe landgoederen van Meursstede kunnen bij een zorgvuldige architectonische uitwerking van het bouwplan goed passen in de criteria van de welstandsnota.

4.3 Bos- en natuurcompensatie

In het plangebied wordt een overgang van natte naar droge vegetatietypen ontwikkeld. Deze overgang loopt van de zone langs de beek naar de hoger gelegen dekzandkopjes.

In de laagste zone van het plangebied, gelegen langs de beek kan zich een nat, matig voedselrijk grasland ontwikkelen. Hier komt een kruidenrijk vegetatietype dat voor kan komen op plekken die tijdelijk (winter/voorjaar) geïnundeerd zijn. Deze milieuomstandigheden maken het ook geschikt voor bepaalde kritische weidevogelsoorten. Aansluitend kan er een bloemrijk grasland van het zand- en veengebied ontstaan. Voorwaarde voor de ontwikkeling is dat er geen overstroming door beekwater plaats vindt. Dit type ontwikkelt zich op de overgang van dekzandgebieden naar de beekdalen, waar het grondwaterpeil relatief hoog is, maar waar geen inundatie plaats vindt.

Op de hoogst gelegen dekzandkopjes kan een bloemrijke akker ontwikkeld worden, akker van basenarme grond. Uitgaande van een intensief beheerde akker is ontwikkeling van een associatie van Gele ganzenbloem mogelijk. Hierbij moet worden overgeschakeld op een extensieve vorm van landbouw (bijvoorbeeld biologische landbouw), waarbij productie niet de doelstelling is.
In combinatie met hagen in het landschap (bijvoorbeeld elzenhagen langs de beekloop) worden de akkers ook geschikt biotoop voor verschillende zaadetende vogels, die leven van de granen.

Het landgoed krijgt een natuurbeheer van nat natuurgrasland langs de beek, oude gewassen op de enk en hakhoutbeheer in natte laagtes. Het beheersplan is gebaseerd op een ecologische quick-scan.

4.4 Ontsluiting

In en rondom het landgoed worden recreatieve fietspaden aangelegd. De fietspaden sluiten aan op de Harterinkdijk. Dit padenstelsel maakt deel uit van een lokaal fietsrouteplan welke is opgezet door de Stichting kerk- en fietspaden Sinderen en omstreken.

Afbeelding 3: Landschapsontwerp landgoederen Meursstede

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Geluid

Voor het plangebied is akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het wegverkeer.[4]
De nieuwbouw langs de Harterinkdijk heeft een maximale gevelbelasting van 47 dB, deze waarde ligt onder de norm van 48 dB. Er wordt dus voldaan aan de normstelling Wet geluidshinder. Verder onderzoek naar maatregelen en/of geluidsprocedures zijn niet noodzakelijk.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Rondom het plangebied zijn een aantal agrarische bedrijven aanwezig. Deze bedrijven zijn gelegen aan de Harterinksdijk 15, Vriezelaar 3, Vriezelaar 4, Wissinklaan 16 en Wissinklaan 14.
Op deze bedrijven worden diverse soorten vee gehouden zoals rundvee, varkens, pluimvee en paarden. Voor varkens en pluimvee is de grootst aan te houden afstand 200 meter. Voor het andere vee geldt een kleinere afstand. De bedrijven liggen op voldoende afstand van het landgoed en vormen geen belemmering.

[4] Landgoed Meursstede te Sinderen, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Royal Haskoning, oktober 2007

5.3 Bodem

Er is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. [5]

De regionale bodemopbouw wordt gekenmerkt door een slecht doorlatende deklaag van enkele meters dikte bestaande uit fijne zanden. De ondergrond wordt gevormd door het waterafvoerende pakket van ca. 22 m dikte, dat is opgebouwd uit vooral matig fijne en grove, grindhoudende zanden. De basis van het watervoerende pakket wordt gevormd door een slecht doorlatende tertiaire laag.

Tabel 1: Regionale bodemopbouw

Globale diepte (m-mv)	Dikte (m)	Afzettingen	Typering	Formatie
0-6	6	Slibhoudende zanden	Deklaag	Twente
6-28	22	Fijne tot grove grindhoudende zanden	Waterafvoerend pakket	Kreftenheye en Urk
>28	>12	Fijne slibhoudende zanden overgaand in klei-afzettingen	Slecht doorlatende basis	Tertiair

[5] Historisch onderzoek Landgoed Meursstede te Sinderen, Royal Haskoning, oktober 2007

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de grond en het grondwater in de omgeving van het plangebied licht verontreinigd is en wat betreft de licht verhoogde gehalten is er sprake van verhoogde achtergrondwaarden. Er zijn/worden geen bodembedreigende activiteiten ter plaatse van het landgoed uitgevoerd, daarom is het niet aannemelijk dat de kwaliteit van grond en/of grondwater verslechterd is ten opzichte van de vastgestelde bodemkwaliteitskaart. De locatie is voor de gemeente Oude IJsselstreek geen verdachte locatie.

Er dient rekening te worden gehouden met dat de bestaande boerderij asbest bevat en rondom de boerderij vermoedelijk asbest aanwezig is. Deze boerderij blijft echter bestaan.

Op basis van bovenstaande bestaat er uit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen de uitvoering van de bestemmingsplanwijziging. Eventueel toekomstig grondverzet ter plaatse van de natuurontwikkeling kan worden uitgevoerd op basis van de ter plaatse vastgestelde bodemkwaliteitskaart. In het kader van het besluit bodemkwaliteit mag gebiedseigen grond verplaatst worden mits de kwaliteit van het gebied gelijk blijft.

5.4 Water

Ten behoeve van de geplande ontwikkeling is onderzoek verricht naar de waterhuishouding.[6] In onderstaande tabel is aangegeven welke aspecten van belang zijn voor het plangebied. Vervolgens zijn de relevante aspecten toegelicht.

Tabel 2: Wateraspecten.

Wateraspect	Relevant	Toelichting
Veiligheid	Nee	Geen ligging nabij de IJssel of in gebied van Ruimte voor de Rivier.
Wateroverlast	Nee	Plangebied ligt niet in een nat en laaggelegen gebied, beekdal of overstromingsvlakte.
Riolering	Ja	Hemelwater wordt geborgen op eigen terrein. DWA wordt middels het gemeentelijke drukriool afgevoerd.
Watervoorziening	Nee	Watervoorziening speelt geen rol.
Volksgezondheid	Nee	Het plangebied wordt ingericht als twee landgoederen met elk een woonhuis waarbinnen maximaal drie wooneenheden mogelijk zijn. Geen risico's voor de volksgezondheid.
Bodemdaling	Nee	In het plangebied gaat het hoofdzakelijk om zandige ondergrond. Eventuele zettingen

[6] Waterparagraaf Landgoed Meursstede, Royal Haskoning, December 2007

Wateraspect	Relevant	Toelichting
		zijn niet relevant.
Overlast grondwater	Nee	In het gebied is geen sprake van aaneengesloten ondiepe slecht doorlatende lagen in de ondergrond.
Oppervlaktewater-kwaliteit	Ja	In de omgeving is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van twee watergangen. Hemelwater van het verharde oppervlak zal geborgen worden op eigen terrein volgens T = 100 + 10%, hogere intensiteiten zullen via een noodoverlaat geloosd worden op het oppervlaktewater.
Grondwaterkwaliteit	Nee	Het plangebied bevat geen drinkwatervoorzieningsgebied en ligt niet naast een infiltratiegebied.
Verdroging/kwel	Nee	In het gebied is geen sprake van zware kwel.
Natte natuur	Ja	Het plangebied ligt in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Het maakt deel uit van een ecologische verbindingszone.
Inrichting en beheer	Ja	Nabij het plangebied zijn watergangen aanwezig die beschermd worden door de KEUR van het waterschap Rijn en IJssel .

Volgens tabel 1 Wateraspecten, zijn de volgende wateraspecten riolering, oppervlaktewaterkwaliteit, natte natuur en inrichting en beheer van belang voor de planontwikkeling. Deze worden hierna toegelicht.

Riolering
Rond het plangebied is drukriolering aanwezig. De hydraulische capaciteit van de drukriolering is voldoende om 2 wooneenheden er bij aan te sluiten. Het hemelwater mag niet afgevoerd worden via het drukriool. In dit verband wordt bij nieuwe ontwikkelingen in het gebied de volgende volgorde gehanteerd:
Water zoveel mogelijk vasthouden/ hergebruiken, vervolgens het overtollige water tijdelijk bergen/ infiltreren en in de laatste plaats het afvoeren van water naar de nabijgelegen waterlopen.

Het beleid ten aanzien van berging en afvoercapaciteit van (hemelwater)riolering is geënt op de wensen en eisen van het waterschap Rijn en IJssel. Het hemelwater zal geborgen worden in een infiltratie/bergingsunit die voldoende capaciteit heeft om een T=100 + 10% te kunnen bergen.
Het hemelwaterstelsel zal bij hevige en/of langdurige neerslag overstorten via een noodoverstort op het oppervlaktewater. De noodoverlaat mag geen vervuiling opleveren (geen afkoppeling van uitlogende materialen, geen aangesloten vervuilde verharde oppervlakken).
Voor het aansluiten van een noodoverlaat van de infiltratie/bergingsunit op de watergang is een vergunning noodzakelijk.

Oppervlaktewaterkwaliteit
Bij hevige of langdurige neerslag, wanneer de maximale capaciteit van de infiltratievoorzieningen wordt bereikt, zal het hemelwater overstorten op de nabijgelegen waterloop. De overstort mag geen nadelige gevolgen hebben voor de oppervlaktewaterkwaliteit van de ontvangende watergang. Om dit te bereiken moet er naar gestreefd worden dat er geen uitlogende materialen (zinken dakgoten e.d.) tijdens de bouwfase worden toegepast. Tevens moet voorkomen worden dat hemelwater van vervuild verhard oppervlak overstort op de watergang.

Natte natuur
Het plangebied ligt in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Het maakt deel uit van een Ecologische verbindingszone. In het plangebied wordt een overgang van natte naar droge vegetatietypen ontwikkeld. De overgang loopt van de zone langs de beek naar de hoger gelegen dekzandkopjes.
In de laagste zone van het plangebied, gelegen langs de watergang kan zich een nat, matig voedselrijk grasland ontwikkelen. Aansluitend kan een bloemrijk grasland van het zand- en veengebied ontstaan. Op de hoogst gelegen dekzandkopjes kan een bloemrijke akker ontwikkeld worden.

In het plangebied zullen poelen aangelegd worden met een flauw talud reikend tot de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) zodat er altijd (grond)water in de poel aanwezig is. De poel is een belangrijke biotoop voor amfibieën en insecten.

Inrichting en beheer
De aanwezige watergangen rondom het plangebied worden beschermd door de KEUR van het waterschap. De realisatie van de planontwikkeling heeft geen gevolgen voor de veiligheid, watervoorziening of volksgezondheid.

Over deze waterparagraaf is overleg gevoerd met het Waterschap Rijn en IJssel.

5.5 Luchtkwaliteit

Het Landgoederen Meursstede bestaat uit twee nieuw te bouwen landhuizen. De te realiseren landhuizen hebben een verkeersaantrekkende werking. Door de bouw van de landhuizen nemen de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen toe. De totale verkeersproductie- en attractie van het landgoed bedraagt ongeveer 20 motorvoertuigen per etmaal.
Op 15 november 2007 is de ‘Wet Luchtkwaliteit’ in werking getreden. Deze wet vervangt het ‘Besluit Luchtkwaliteit 2005’. In deze nieuwe wet is opgenomen dat voor projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan luchtverontreiniging, geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Hierbij wordt een grens van 500 woningen gehanteerd. De geringe verkeersgeneratie (20 mvt/etm) als gevolg van de twee te bouwen landhuizen, heeft geen grote effecten op de luchtkwaliteit. De realisatie van Landgoederen Meursstede zal dan ook “niet in betekenende mate” bijdragen aan luchtverontreiniging. Dit betekent dat voor de realisatie

van twee landhuizen geen toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd hoeft te worden.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen.

In het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig in het kader van het Besluit externe veiligheidsinrichtingen (Bevi). De voorgenomen activiteit ligt niet binnen een contour van risicovolle inrichtingen in de omgeving.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

Het bestemmingsplan Landgoederen Meursstede is voortgekomen uit het bestemmingsplan Buitengebied Wisch 2004 van de voormalige gemeente Wisch. Het betreft een wijzigingsplan, waarbij voor de juridische planopzet wordt verwezen naar het bestemmingsplan Buitengebied Wisch.
Ten behoeve van de bebouwingsvoorschriften van de toegestane woonbebouwing zijn aanvullende voorschriften opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor de overige voorschriften wordt verwezen naar het bestemmingsplan Buitengebied Wisch.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Alle te maken kosten komen voor rekening van de initiatiefnemers, hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voor de gemeente Oude IJsselstreek aangetoond. Voor verdere informatie wordt verwezen naar ‘Onderbouwing economische uitvoerbaarheid Landgoederen Meursstede.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak

Inspraak artikel 6a WRO is per 1 juli 2005 komen te vervallen. Inspraak kan nog worden verleend op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. In deze verordening wordt verwezen naar afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht voor wat betreft de procedure.

8.2 Overleg met instanties (artikel 10 Bro)

Ingevolge artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 wordt overleg gepleegd met instanties over het bestemmingsplan. De resultaten van overleg zijn hierna weergeven.

1. Vitens Gelderland, d.d. 31 maart 2008

Nr.	Reactie Vitens	Commentaar
1.	Ten aanzien van het plan zijn er geen opmerkingen.	Deze opmerking wordt voor kennis aangenomen.

2. N.V. Nederlandse Gasunie, d.d. 31 maart 2008

Nr.	Reactie N.V. Nederlandse Gasunie	Commentaar
1.	Ten aanzien van het plan zijn er geen opmerkingen.	Deze opmerking wordt voor kennis aangenomen.

3. KPN Vaste Net, 4 april 2008

Nr.	Reactie KPN Vaste Net	Commentaar
1.	Ten aanzien van het plan zijn er geen opmerkingen.	Deze opmerking wordt voor kennis aangenomen.

4. WAC Oude IJsselstreek, 16 mei 2008

Nr.	Reactie WAC Oude IJsselstreek	Commentaar
1.	In welke mate van duurzaamheid, in de vorm van levensloopbestendig wonen, kan een landgoed en landgoedomgeving aangepast worden aan nieuwe wensen en eisen van de bewoners, nu en in de toekomst?	Er wordt aangesloten op de Puntenlijst Duurzaam bouwen van de regio Achterhoek.
2.	De WAC vraagt speciale aandacht, in het kader van energiebesparing, goed te kijken naar de bezonning en lichtinval.	Dit aspect is onderdeel van de bouwplanontwikkeling.
3.	Er wordt gesproken over een oude vervallen boerderij. Echter wordt bij de uitgangspunten gesproken over twee oude boerderijen. Staan er twee boerderijen?	Er staat één boerderij. Dit is verkeerd vermeld in de tekst en gecorrigeerd.
4.	Er bestaat onduidelijkheid over het aantal wooneenheden. Hoeveel wooneenheden worden er mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan?	Er worden in de twee nieuwe landhuizen elk maximaal drie wooneenheden mogelijk gemaakt. Dit geldt niet voor de oude boerderij, deze heeft

		namelijk geen landgoedbestemming.
5.	Wordt bij de restauratie van de boerderij ook de restauratie van het erf meegenomen?	Dit is nader te bezien.
6.	De WAC kan niet adviseren over de wooneenheden. Wellicht kunnen/mogen zij adviseren wanneer de bouwfase in beeld komt.	Deze mogelijkheid is in principe aanwezig.
7.	Krijgen de fietspaden een goede ondergrond. Mogelijk soortgelijk als wat er nu al ligt.	Uiteraard behoeven de fietspaden een passende ondergrond.
8.	Is het planten van openbare vruchtbomen langs een wandelroute of fiets- voor algemeen gebruik een optie?	Dit kan een optie zijn.
9.	De WAC vraagt om nog eens te kijken naar de verhouding tussen de landhuizen en de landgoederen.	Het plan sluit aan op het gemeentelijk en provinciaal beleid.
10.	Hoe wordt in het bestemmingsplan omgegaan met de riolering ten aanzien van de 8 of 9 wooneenheden die mogelijk worden gemaakt.	Er worden maximaal zes wooneenheden mogelijk gemaakt en er wordt aangesloten op de riolering.
11.	Wie gaat alle natuur onderhouden en bekostigen en hoe denkt men over muggenplagen?	De instandhouding en onderhoud van de landgoederen wordt contractueel geregeld.

5. Provincie Gelderland, 17 juli 2008

1.	Aan een initiatief voor een nieuw landgoed dient een totaalvisie ten grondslag te liggen die in een later stadium uitwerking krijgt in de vorm van een inrichtingsplan, een beeldkwaliteitsplan en exploitatieopzet. Bij het bestemmingsplan dient een privaatrechterlijke overeenkomst met kettingbeding te worden gevoegd.	In paragraaf 1.4 van het bestemmingsplan is toegelicht hoe de totaalvisie en de latere uitwerking voor dit initiatief uitvoering heeft gekregen. Ook wordt er een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding opgesteld.
2.	Het wijzigingsplan omschrijft de provinciale en gemeentelijke beleidskaders, maar concludeert niet in een totaalvisie in hoeverre het initiatief binnen dit beleid past.	Hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan is aangevuld met conclusies die aangegeven in hoeverre het initiatief binnen dit beleid past.
3.	Het uitwerkingsplan maakt geen melding van het gemeentelijk landgoederenbeleid.	Hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan is aangevuld met een melding van het landgoederenbeleid en de inhoud hiervan.
4.	In een totaalvisie dient te worden aangegeven hoe de argumenten voor deze inrichting zich verhouden tot het streekplanbeleid en het landgoederenbeleid. De motivering waarom juist deze inrichting van het initiatief het best past ontbreekt in de	Hoofdstuk 4 is aangevuld met argumenten hoe de inrichting zich verhoudt tot het streekplanbeleid en het landgoederenbeleid.

	toelichting.	
5.	Een strikter voorschriftenregime is gewenst om de gewenste beeldkwaliteit na te streven.	De voorschriften zijn aangepast wat betreft de inhoud van de landhuizen. Voor wat betreft de beeldkwaliteit wordt getoetst aan de welstandsnota. Daarnaast heeft er reeds uitvoerig overleg plaatsgevonden met de welstandscommissie. Op 15 juni 2007 heeft de commissie aangegeven dat er in het bestemmingsplan een beeldkwaliteitparagraaf moet worden opgenomen. De gemeente heeft hiervoor een voorbeeld verstrekt.
6.	Er wordt geadviseerd om een natuurbestemming op te nemen in plaats van een agrarische bestemming.	De agrarische bestemming is vervangen door een natuurbestemming.
7.	Er dient aangegeven te worden op welke wijze het archeologisch erfgoed in de bodem wordt beschermd.	Op de plankaart is de aanduiding ‘gebied met archeologische waarde en verwachtingwaarde’ opgenomen.
8.	Er is voldoende aandacht besteed aan de watertoets.	De opmerking wordt voor kennis aangenomen.