

ZIENSWIJZENRAPPORT

Ontwerpbestemmingsplan “Landgoed De Commel”

INHOUD

1. Inleiding	3
A. Procedure	3
B. Ingekomen zienswijzen	3
C. Leeswijzer	3
2. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt	5

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

A. Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Landgoed De Commel” heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 19 april 2019 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis, Nieuwe Markt 55 te Echt. Daarbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Een en ander is conform het daartoe in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht bepaalde openbaar bekend gemaakt middels publicatie op 18 april 2019 in de Nederlandse Staatscourant en 't Waekblaad, alsmede op het gemeentelijk publicatiebord en de gemeentelijke website (www.echt-susteren.nl) en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

B. Ingekomen zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is één schriftelijke zienswijze ingekomen van de XXXXX, woonachtig aan XXXXX. De zienswijze is binnen de daartoe voorgeschreven termijn ingediend, zodat deze ontvankelijk te achten is.

C. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de zienswijze samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt (en evt. planaanpassingen) weergegeven. De samenvatting van de zienswijzen heeft overigens alleen tot doel de leesbaarheid van dit zienswijzenrapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is het volledige stuk, zoals dat bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

Echt-Susteren, 26 september 2019

De raad van de gemeente Echt-Susteren,

dr. J.W.M.M.J. Hessels, burgemeester

mr. M.M.W.H.Y. Hermans, griffier

HOOFDSTUK 2. SAMENVATTING ZIENSWIJZE EN GEMEENTELIJK STANDPUNT

1. XXXXX

Samenvatting zienswijze

De zienswijze van reclamant bestaat uit de volgende dertien aspecten (a. t/m m.):

- a) het plan druist in tegen de eigen leidende principes ten aanzien van het tegengaan van verdere verstening van het buitengebied zoals aangegeven in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025;
- b) er wordt onderscheid gemaakt tussen burgers: waarom wordt een landgoed ontwikkeld op deze plek nabij natuurgebied De Doort, terwijl in Bocage nog ruimte is voor woningbouw?
- c) het rapport is geschreven naar deze ontwikkeling toe en de vraag is of de gemeente andere burgers ook deze kans geeft. Er is sprake van ongelijkheid. Bovendien staan er onjuiste beweringen en statements in het plan en het plan is geschreven door een bureau uit Eindhoven en betaald door de initiatiefnemer;
- d) er is sprake van onbehoorlijk bestuur naar de burger toe, omdat in het verleden is beweerd dat nooit meer op deze plek of in de directe omgeving gebouwd zou worden;
- e) er is geen communicatie met ons geweest en in de toelichting van het plan is aangegeven dat er geen planschade wordt voorzien en dat de impact van het plan op de omgeving gering is; er is sprake van een grote mate van arrogantie en er is dus blijkbaar geen rekening gehouden met de reclamanten;
- f) in 2017 wordt een bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld waarin een agrarische bestemming met landschapswaarden wordt vastgelegd waarbij het gebied onder de cultuurhistorisch waardevolle landschappen valt, en een jaar later wordt daar blijkbaar anders tegenaan gekeken. Het plangebied ligt bovendien in cultuurhistorisch waardevol landschap. Er is daarnaast geen sprake van meerwaarde voor de burgers en het is een verzonnen motiveringsbeginsel;
- g) er kan in de toekomst zelfs een bed & breakfast worden toegestaan, een vorm van horeca. Nu de gemeente heeft bewezen geen betrouwbare partner te zijn wordt gevreesd voor de toekomst;
- h) de woning wordt niet tussen de Mulderstraat 23 en de Gebroekerstraat 9 gebouwd, maar juist vóór de Mulderstraat 23; dit is een onjuiste voorstelling van zaken die zeer kwalijk is;
- i) In de toelichting wordt aangegeven dat er zoveel mogelijk openheid moet worden behouden; dit is onjuist omdat het uitzicht en de openheid worden geblokkeerd door de woningen en de fruitbomen; ook natte laagtes worden geïntegreerd; aangezien hier sprake is van droge zandgronden vragen reclamanten zich af wie dit gaat handhaven;
- j) bij de beschrijving van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is aangegeven dat dit project geen stedelijke ontwikkeling is omdat de ondergrens daarvan, blijkens jurisprudentie, op 11 woningen ligt. Betekent dit dat er nog acht woningen worden gebouwd in de toekomst? Kunnen reclamanten of andere burgers dan ook agrarische gronden kopen en woningen gaan realiseren?
- k) er wordt aangegeven dat het een kwalitatief een haalbaar plan is omdat een particulier het realiseert. Betekent dit dat indien iemand voldoende middelen heeft dan mag bouwen? Dat is een zeer simpel argument om verstedelijking toe te staan in een natuurgebied;
- l) in de structuurvisie is aangegeven dat wordt ingezet op reductie van het aantal onbenutte bouwtitels. Woningen in de kern hebben daarbij nadrukkelijk de voorkeur boven woningen in het buitengebied. Ook wil men het landelijk karakter behouden en verstening tegengaan en de omgevingskwaliteiten niet aantasten. Dit plan is het tegenovergestelde van wat in dit beleid wordt aangegeven;
- m) de beoordeling van het plan is volgens pagina 22 volledig toegeschreven naar de initiatiefnemer. Worden we daarbij niet voor de gek gehouden?

Standpunt gemeente

De reactie van de gemeente per aspect is als volgt:

- a) De 'Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025' is leidend als het gaat om beleidskeuzen. Deze Structuurvisie is een stuk dat door de gemeenteraad is vastgesteld. Bij het opstellen van de Structuurvisie is gekozen voor het maken van een plan op basis waarvan ruimtelijke ontwikkelingen binnen flexibele kaders worden toegestaan. Deze flexibele kaders worden onder

meer bepaald door de ligging van een initiatief in een bepaald landschapstype. Het grondgebied van de gemeente Echt-Susteren is ingedeeld in zes landschapstypen die elk hun specifieke kwaliteiten hebben. Het plangebied van dit bestemmingsplan 'Landgoed De Commel' is gelegen in het landschapstype 'Oude Ontginningen'. In de Structuurvisie is aangegeven (op pagina 32 en in het schema van pag. 108) dat landgoedontwikkeling in alle landschapstypen gewenst of mogelijk is, maar bij voorkeur binnen de landschapstypen 'Oude Ontginningen' of de 'Landduinen'. Een nieuw landgoed is in de Structuurvisie (pag. 142/143) gedefinieerd als: *“een functionele eenheid, bestaande uit bos of natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Een nieuw landgoed kan ontwikkeld worden in een gebied van minimaal 10 hectare nieuw groen. Op het landgoed staat één gebouw met maximaal 4 wooneenheden en het heeft een tuin met allure en uitstraling. Belangrijkste aspecten zijn openbare toegankelijkheid, herkenbaarheid en eenheid. Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is waarbinnen de verschillende ruimtegebruiksvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid. Bij de realisatie staat het bereiken van kwaliteitswinst van het landgoed zelf en van nabijgelegen natuurgebieden en landschappelijke waarden voorop. Gaat het om verbouw van bestaande gebouwen (bijvoorbeeld een voormalig agrarisch complex tot nieuw landgoed, dan is een tegenprestatie van 5 hectare nieuw groen nodig.”*

Het plan druist derhalve niet in tegen de leidende principes uit de Structuurvisie; de ontwikkeling van een landgoed past binnen de beleidsdoelstellingen ten aanzien van het landschapstype 'Oude ontginningen'. Daarbij is een aantal randvoorwaarden waaraan voldaan dient te worden zoals de minimale omvang van 10 hectare, de openbare toegankelijkheid, de eenheid en een goede landschappelijke inpassing en inrichting. Landgoedontwikkelingen zijn zeer schaars, met name vanwege de eis met betrekking tot de minimale oppervlakte. Vandaar dat de gemeente Echt-Susteren initiatieven van deze aard niet bij voorbaat afwijst.

- b) Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen burgers. De gemeenteraad heeft in haar Structuurvisie voorwaarden gesteld waaraan een landgoedontwikkeling dient te voldoen. Deze voorwaarden gelden voor iedereen die een landgoed wil ontwikkelen. De vergelijking met Bocage gaat hier niet op, omdat dat een reguliere woonbuurt betreft. Een landgoedontwikkeling gaat gepaard met de ontwikkeling van een grote oppervlakte grond (groen) in combinatie met een kwalitatief hoogwaardige landschappelijke inpassing en openbare toegankelijkheid. Dit is een grote investering waarbij er een bouwmassa met maximaal vier (in dit plan twee) woningen mag worden gerealiseerd. Een ontwikkeling van een landgoed voegt iets toe aan het buitengebied van de gemeente is niet realiseerbaar binnen de ontwikkeling van woongebied Bocage.
- c) Zoals bij de beantwoording onder punt b. al is aangegeven is er geen sprake van een voorkeursbehandeling van burgers. Voor alle burgers gelden dezelfde voorwaarden. Gesteld wordt dat er 'wat onjuiste beweringen en statements' in het plan staan. Dit wordt niet nader onderbouwd zodat onduidelijk is om welke beweringen en statements het gaat en wat hiermee bedoeld wordt. Feit is dat deze planontwikkeling is begonnen met een principe-aanvraag. Iedere burger kan een principe-aanvraag doen voor een bepaalde planontwikkeling. Het college van burgemeester en wethouders beslist uiteindelijk over de wenselijkheid van het initiatief binnen de daarvoor geldende kaders en met inachtneming van de daarbinnen opgenomen randvoorwaarden. Uiteindelijk is door het college bepaald dat er een bestemmingsplan moet worden opgesteld om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Daarin dient te worden onderbouwd waarom deze ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. De initiatiefnemer draagt daarbij alle kosten die met de planvorming gemoeid zijn. Dat hij daarvoor een planologisch adviesbureau uit Eindhoven heeft gekozen, is niet relevant. Het bestemmingsplan is ambtelijk getoetst en vervolgens door het college van burgemeester en wethouders vrijgegeven voor de procedure.
- d) De relevante beleidskaders waaraan moet worden voldaan bij een planontwikkeling als deze zijn beschreven en gemotiveerd in hoofdstuk 2 van de toelichting op het bestemmingsplan. Volgens de Structuurvisie is het mogelijk binnen dit landschapstype een landgoed te realiseren. Over mogelijke beweringen van medewerkers van de gemeente over het al dan niet bouwen in de directe

omgeving van de woning van reclamanten is de raad niets bekend noch zijn hier zaken bestuurlijk over vastgelegd. Dat hierover iets in de verkoopakte is opgenomen doet publiekrechtelijk niet ter zake. Tenslotte wordt opgemerkt dat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: AbRvS) in het algemeen geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. Hier wordt bijvoorbeeld verwezen naar de recente uitspraak d.d. 29 mei 2019 (nummer 201709927/1/R1) van de AbRvS. Deze jurisprudentie geldt landelijk, dus ook in de gemeente Echt-Susteren.

- e) De procedure die doorlopen is voor dit bestemmingsplan is geregeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). Deze procedure is volledig en correct doorlopen. Daarbij is het bestemmingsplan gepubliceerd in 't Waekblaad en voorts in de Staatscourant en op de landelijke sites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.overheid.nl. Vervolgens is het plan gedurende zes weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis van Echt-Susteren. Binnen deze periode is het voor eenieder mogelijk geweest een zienswijze in te dienen.

Voor wat betreft de planschade (tegenwoordig 'tegemoetkoming in schade' genoemd): de beschrijving van reclamanten in dit deel van de zienswijze is onvolledig. Letterlijk staat er: *'De verwachting is dat er geen sprake zal zijn van planschade. Mocht dit onverhoopt wel zo zou zijn dan komen de kosten voor rekening van de initiatiefnemer, ingevolge de bepalingen in de anterieure overeenkomst.'* Voor een tegemoetkoming in schade gelden aparte wettelijke regelingen. Het staat iedereen in Nederland die meent recht te hebben op een tegemoetkoming in schade vrij daartoe een (goed onderbouwd) verzoek in te dienen bij de gemeente. Een eventuele vergoeding kan pas aangevraagd worden als sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan en moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

- f) Bestemmingsplannen worden in principe elke tien jaar geactualiseerd. Zo ook het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat in 2017 is vastgesteld. Deze actualiseringsplannen zijn consoliderend van aard, hetgeen wil zeggen dat uitsluitend de bestaande planologische situatie wordt vastgelegd, inclusief alle tot dan toe vergunde omgevingsvergunningen waarvoor een ruimtelijke procedure is doorlopen. Nieuwe ontwikkelingen die zich na inwerkingtreding van een bestemmingsplan aandienen en die niet passen in dat bestemmingsplan worden separaat beoordeeld (na indienen van een principe-aanvraag) en bij principemedewerking vervolgens via een ruimtelijke procedure planologisch geregeld. Het is derhalve zeer goed mogelijk dat er anderhalf jaar na vaststelling van een bestemmingsplan inmiddels weer (vele) nieuwe initiatieven zijn die via nieuwe planologische procedures worden geregeld. Zo ook deze ontwikkeling waarvoor een separaat bestemmingsplan is opgesteld.

Door reclamanten wordt aangegeven dat het plangebied onder 'cultuurhistorisch waardevolle landschappen' valt. Dit geldt alleen voor het oostelijk deel van het plangebied, dat deel uitmaakt van het cultuurhistorisch ensemble 'Gebroek-Horst'. Belangrijke kwaliteiten van Gebroek zijn de ligging van het gehucht in een open landschap, waarbij infrastructuur, bebouwingsstructuur de directe verbinding tussen tuinen en open veld en de verkaveling van de tuinen en historische bouwmassa's waardevol te noemen zijn. De openheid die wordt ervaren vanuit Gebroek in de richting van Echt (en andersom) blijft na realisering van het landgoed bestaan omdat juist de openheid een belangrijk aspect is in het landschapsplan. Het plangebied bevat daarnaast volgens de Cultuurhistorische waardenkaart ook andere cultuurhistorische waarden zoals de bestaande wegen (vóór 1842) en twee vooroorlogse gebouwen langs de Gebroekerstraat. Deze worden met de beoogde planontwikkeling niet aangetast.

Reclamanten geven aan dat er geen sprake is van meerwaarde voor de burgers. Wij kunnen ons niet vinden in deze stelling. Met de oprichting van dit landgoed worden thans niet openbaar toegankelijke agrarische gronden grotendeels openbaar toegankelijk gemaakt voor de burgers. Via het landgoed ontstaat de mogelijkheid tot een wandeling via de Hammerweg en Gebroek en/of via de Hammerweg, Doorderweg en Gebroekerstraat, waardoor de recreatieve waarde van dit gebied wordt versterkt. De karakteristieke openheid en zichtlijnen blijven grotendeels behouden en door middel van accentueringen in het terrein worden enkele natuurlijke waterpartijen gerealiseerd die

goed aansluiten bij het karakter van het omliggende landschap/natuurgebied De Doort. De landschappelijke inrichting van het gebied levert een bijdrage aan de bevordering van de biodiversiteit. De toe te passen beplanting vormt een stevige landschappelijke basis met een verbijzondering door toepassing van een verrijkt beplantingsassortiment. Ten aanzien van de bebouwing kan worden aangegeven dat deze is geaccordeerd door de Omgevingscommissie, die speciaal voor dit soort initiatieven in het buitengebied wordt geraadpleegd.

Tenslotte wordt door reclamanten aangegeven dat het hier gaat om een 'verzonnen motiveringsbeginsel'. Dit is niet het geval. Er is, na accordering van de principe-aanvraag door het college van burgemeester en wethouders, een landschapsplan opgesteld dat geaccordeerd is door de onafhankelijke Omgevingscommissie. Vervolgens is een bestemmingsplan voorbereid, waarin de motivering voor deze landgoedontwikkeling is opgenomen (zie ook paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan). Er is getoetst aan alle wet- en regelgeving. De bedoelde uitspraak van reclamanten wordt door de raad derhalve met klem weersproken.

- g) Bed & breakfast is géén horecafunctie en is juist uitsluitend toegestaan binnen de woonomgeving. In alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Echt-Susteren is binnen de woonbestemming een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (dat wil zeggen na voorafgaande accordering van het college van burgemeester en wethouders) om bed & breakfast te mogen exploiteren binnen de bestaande woning of in bijbehorende bouwwerken. De bed & breakfastvoorziening moet daarbij onder meer altijd ondergeschikt zijn aan de woonfunctie en mag alleen worden uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning. Deze mogelijkheid geldt dus ook voor de woning van reclamanten. Het betreft een standaardregeling binnen de gemeente die daarom, in het kader van het creëren van zoveel mogelijk gelijke mogelijkheden voor burgers, ook voor deze nieuwe woonbestemming is opgenomen.
- h) Deze zinsnede zal in de toelichting worden aangepast. Uit de opgenomen kaarten in het landschapsplan en het bestemmingsplan blijkt overigens duidelijk waar het landgoed precies zal worden gerealiseerd. Juridisch bindend is overigens de digitale verbeelding die geprojecteerd is op het officiële kaartmateriaal van het Kadaster. Er kan dus geen sprake zijn van een onjuiste voorstelling van zaken.
- i) Aan dit bestemmingsplan ligt een door de gemeente goedgekeurd landschapsplan van een ter zake deskundig landschapsontworpbureau ten grondslag. Bij openheid gaat het erom dat de inrichting van het landschap zo open mogelijk blijft. In het landschapsplan is dit ook duidelijk beschreven. Over de inpassing van het landgoed in het landschap 'Oude Ontginningen' wordt het volgende aangegeven in dit landschapsplan:
- indien mogelijk en inpasbaar oude akkers herstellen, bijvoorbeeld als open groengebied of recreatieruimte: de ontwikkeling van een landgoed past binnen dit kader;
 - in een open akker dient de bebouwing langs de randen te worden geconcentreerd: om die reden wordt de bouwmassa gepositioneerd langs de Gebroekerstraat, in het verlengde van het reeds aanwezige bebouwingslint.
 - in het open veld in principe geen andere landschapselementen toestaan dan solitaire bomen of boomgroepjes (bij kruisen of kapellen): een landgoed krijgt hier dus een open karakter;
 - binnen de verdichte rand, in bestaande bebouwingslinten kan op enkele plekke nog verdichting worden toegestaan. Hierbij moet uiterst zorgvuldig omgegaan worden met het doorzicht naar het achtergelegen open bouwland en met de beeldkwaliteit in deze vaak oude linten: de Gebroekerstraat kan worden gezien als een voormalig agrarisch bebouwingslint dat aan de noordzijde compleet verdicht is met woningen. Aan de zuidzijde is enerzijds de compleet verdichte rand van Gebroek aanwezig, anderzijds de solitair gelegen woning aan Gebroekerstraat 6. Rekening houdend met de positionering van woningen aan de noordzijde van de weg is langs de Gebroekerstraat sprake van een geleidelijke verdunning van het bebouwingslint van Gebroek in noordelijke richting, eindigend bij de solitaire woning van Gebroekerstraat 6. Deze situatie biedt een aanknopingspunt voor het toestaan van verdichting van het bebouwingslint ter hoogte van de Mulderstraat, mits de bouwmassa zich voegt naar de maat en schaalverhoudingen van de bebouwing van

Gebroek en de woningen aan de noordzijde van de straat. Doorzichten blijven daarbij behouden en worden, in verband met de omvang van het landgoed duurzaam planologisch vastgelegd.

- waar mogelijk bebouwingskernen ruimtelijk-visueel van elkaar scheiden: de kern van Echt ligt verscholen achter de bomenstructuur van de Gebroekerstraat. Vanuit het buitengebied gezien blijft Gebroek visueel gescheiden van Echt;
- het landschap overal dichtbij en toegankelijk maken door middel van ommetjes, paden of voetgangersbruggen: 90% van het landgoed wordt conform de regelgeving opengesteld voor publiek. Veel meer dan nu het geval is, ontstaat de mogelijkheid voor ommetjes aan deze zijde van Echt en Gebroek;
- het landschap en zijn ontstaanshistorie zichtbaar maken (bijvoorbeeld door rustieke dorpsaankleding, het benadrukken van de oude akkerstructuurinrichting en het plaatsen van infopanelen): de inrichting van het landgoed kan bijdragen aan het afleesbaar maken en houden van de historie van het landschap ter plekke.

Ten aanzien van de 'natte laagtes' is in het landschapsplan aangegeven dat door enkele natte laagtes te integreren in het als kruidenrijk grasland in te richten en te beheren terrein, wordt gerefereerd aan de welvingen van het Maasterras die hier vroeger aanwezig waren. Op strategische plekken worden op het landgoed daarom bomen en boomgroepen aangeplant, die een geleding in het terrein creëren.

Ten aanzien van handhaving kan het volgende worden aangegeven. Naast aanleg en inrichting van het landgoed dient de initiatiefnemer het landgoed duurzaam in stand te houden. Dit is verankerd in artikel 4 lid 5 van de regels door middel van een voorwaardelijke verplichting. Ook is dit in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en gemeente vastgelegd. Bij het niet duurzaam instandhouden van het landgoed zal de gemeente hierop handhaven.

- j) Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeeldingen de regels vormen het juridisch bindende onderdelen. Op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan is het maximum aantal van twee woningen opgenomen binnen het aangegeven bouwvlak. Er kunnen derhalve niet méér woningen worden gerealiseerd. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een motiveringseis die alleen voor stedelijke ontwikkelingen geldt. De grens van een stedelijke ontwikkeling ten aanzien van de functie wonen ligt op basis van jurisprudentie op 11 woningen, dus is de motiveringseis vanuit de 'ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing op dit plan. Deze motiveringseis heeft niets te maken met het toestaan van meer woningen ter plaatse.

Zoals bij de beantwoording onder punt c. al is aangegeven kan ieder burger die aan de voorwaarden voldoet een principe-aanvraag doen voor een plan bij het college van burgemeester en wethouders. Vervolgens wordt getoetst aan wet- en regelgeving en aan het gemeentelijk beleid. De afweging wordt gemaakt op basis van de gevolgen van het plan voor de ruimtelijke ordening en niet op basis van degene die het initiatief indient, zoals reclamanten beweren.

- k) Zoals eerder aangegeven heeft er een beleidsafweging plaatsgevonden door het college van burgemeester en wethouders in het stadium van de principe-aanvraag. Vervolgens zijn een landschapsplan en een bestemmingsplan opgesteld. Deze plannen zijn getoetst aan wet- en regelgeving zoals dit bij ieder ruimtelijk plan gebeurt. Dit staat volledig los van de mogelijkheden en financiële middelen van een initiatiefnemer. Het plangebied betreft overigens geen natuurgebied.
- l) Bij deze ontwikkeling is geen sprake van reductie van bestaande, al dan niet onbenutte bouwrechten. Ook kan de ontwikkeling van een landgoed van 10 hectare niet worden gezien als een reguliere solitaire bouwkwavel. Een landgoedontwikkeling is daarmee niet te vergelijken. Bij deze ontwikkeling, die past binnen de kaders van de Structuurvisie, gaat het om het ontwikkelen van een gebied waarbij de openbare toegankelijkheid, de herkenbaarheid en de eenheid belangrijke pijlers vormen. Er vindt daarbij geen afbreuk, maar juist versterking plaats van omgevingskwaliteiten (nieuwe wandelroute, nieuwe inrichting met accent op openheid landschap),

terwijl cultuurhistorische waarden, objecten en patronen ongemoeid blijven. Het initiatief past derhalve wel degelijk binnen het gemeentelijk beleidskader.

- m) Er wordt niemand 'voor de gek gehouden'. Het plan past binnen het gemeentelijke beleidskader en voldoet aan alle wet- en regelgeving, zoals meerdere keren in deze beantwoording is aangegeven.

Bovendien wordt een bestemmingsplan altijd opgesteld om een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Van daaruit wordt geredeneerd en wordt de toetsing aan wet- en regelgeving en aan beleid uitgewerkt. Een bestemmingsplan is formeel een document van de gemeenteraad, die met het in procedure brengen daarvan aangeeft deze ontwikkeling te willen toestaan.

Resumé

De bovenstaande zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het volgende onderdeel van het bestemmingsplan:

- In de toelichting wordt op pagina 10 de beschrijving van de positionering van de geprojecteerde bouwmassa op het landgoed ten opzichte van bestaande woningen aangepast.