



Goedgekeurd 24 okt 2008

GEMEENTE NEDER-BETUWE

BESTEMMINGSPLAN LANDGOED SCHOUTENBURG

2008

SONSBEEK ADVISEURS BV

RUIMTELIJKE ORDENING - STEDEBOUW - LANDSCHAP - ARCHITECTUUR - MILIEU
BURGEMEESTERSPLEIN 2, 6814 DM ARNHEM FAX 026-3513781 TEL 026-4456255

GEMEENTE NEDER-BETUWE

BESTEMMINGSPLAN LANDGOED SCHOUTENBURG

2008

SONSBEEK ADVISEURS BV

**RUIMTELIJKE ORDENING - STEDEBOUW - LANDSCHAP - ARCHITECTUUR - MILIEU
BURGEMEESTERSPLEIN 2, 6814 DM ARNHEM FAX 026-3513781 TEL 026-4456255**

25505/06-02-08BW

TOELICHTING

INHOUD TOELICHTING

1. INLEIDING

1. Algemeen	3
2. Opdracht	3
3. Locatiekeuze	3
4. Ligging en omvang	3
5. Doelstelling	4
6. Relatie met andere plannen	4

2. ONDERZOEK

1. Algemeen	8
2. Bestaande situatie	8
3. Waterhuishouding	8
4. Milieuhinder aspecten	9
5. Externe veiligheid	10
6. Flora en Fauna	10
7. Archeologische aspecten	10
8. Economische uitvoerbaarheid	10

3. PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen	12
2. Ontwerp	12
3. Beeldkwaliteit	14
4. Algemene voorwaarden	16
5. Plankaart en Voorschriften	18

4. OVERLEG EN INSPRAAK

1. Overleg	19
2. Inspraak	19

BIJLAGEN

1. Conclusies, aanbevelingen en samenvatting milieukundig bodemonderzoek door Koch Bodemtechniek, 23 augustus 2004	
2. Uittreksel onderzoek Flora en Fauna	
3. Onderzoek luchtkwaliteit	

4. OVERLEG EN INSPRAAK

1. Overleg

Op 16 december 2003 heeft de Provinciale dienst Ruimte, Economie en Welzijn préadvies uitgebracht ten aanzien van de uitgangspunten voor een nieuw landgoed aan de Bossche Dreef te Kesteren. De gemaakte opmerkingen zijn in onderhavig het bestemmingsplan verwerkt.

In november 2003 heeft mondeling overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland over de waterhuishouding van dit plan. Hieruit is naar voren gekomen dat te zijner tijd de voorwaarden voor het afkoppelen van hemelwater wordt gesteld. Er is in het plan meer dan voldoende bergingscapaciteit. Het waterschap heeft de voorkeur voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers met een diversiteit aan breedtes en taluds (maximaal 1:6).

Op mei 2005 heeft het Waterschap een reactie gezonden in het kader van het overleg ex. artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Overleg en reactie hebben waar dit voor het bestemmingsplan relevant is, geleid tot aanpassing c.q. aanvulling. Dit betreft het aangeven van de globale omvang van de te realiseren bebouwing en wateroppervlakte. Door de initiatiefnemer zal bij de verdere uitwerking ook rekening gehouden moeten worden met de gevraagde en noodzakelijke technische aspecten.

Op 19 juli 2007 is met het Waterschap Rivierenland opnieuw overleg gevoerd over het gewijzigde ontwerp voor het landgoed 'Schoutenburg'. Het gesprek vond plaats op basis van het schetsontwerp van 12 februari 2007, gewijzigd 5 maart 2007. Een en ander heeft geresulteerd in aanvullende opmerkingen van het Waterschap Rivierenland onder andere betreffende de watertoets. Naar aanleiding van deze opmerkingen is de paragraaf waterhuishouding aangevuld en opnieuw voorgelegd aan het Waterschap, die zich kon vinden in het nu voorliggende schetsontwerp.

2. Inspraak

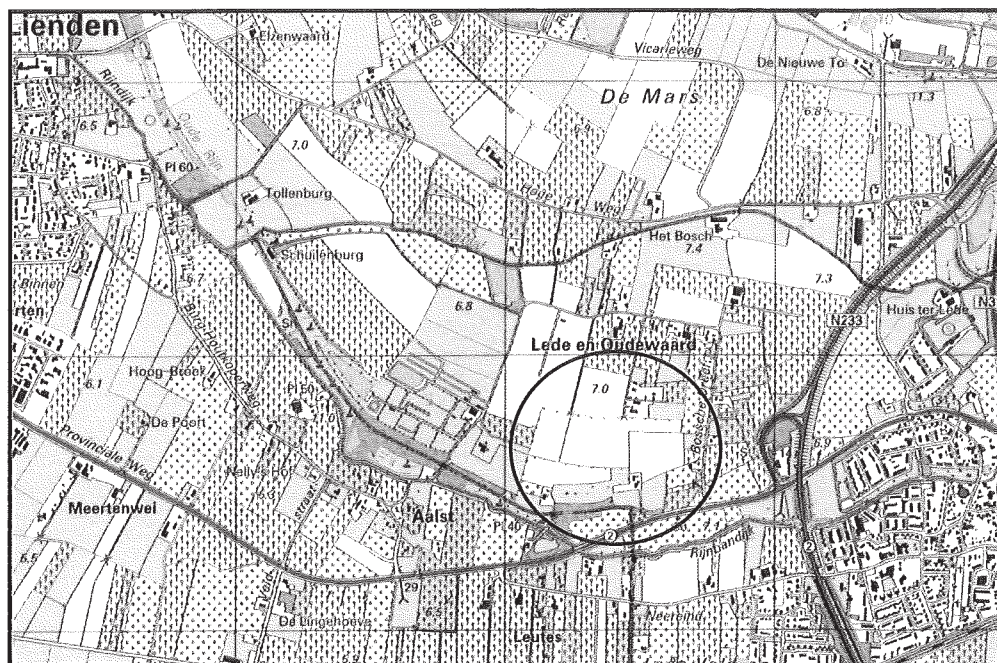
De bevolking is overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening betrokken bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan. Daartoe heeft het voorontwerp bestemmingsplan met ingang van 20 januari 2005 gedurende een periode van vier weken ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de inspraakreacties is het plan aangepast overeenkomstig hetgeen in de conclusies, die zijn opgenomen in het eindverslag inspraakprocedure, is aangegeven.

Het eindverslag inspraakprocedure is integraal hierachter opgenomen.

1. INLEIDING

1. Algemeen
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid een landgoed met woondoeleinden te realiseren tussen de wegen Bossche Dreef, de Hogedijkseweg, de Ganzenweg en watergang/natuurgebied de Oude Rijn te Kesteren in de gemeente Neder-Betuwe. Het ontwerp van het landgoed is aangepast ten opzichte van het plan zoals dat voor de eerste keer terinzage gelegen heeft. De toelichting, plankaart en voorschriften en regelen zijn aangepast op het gewijzigde ontwerp van het landgoed. Omdat de ontwikkeling van het landgoed aan de Bossche Dreef past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid, heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan het initiatief.
2. Opdracht
De opdracht tot het opstellen van dit bestemmingsplan is verleend aan Sonsbeek Adviseurs BV in Arnhem.
3. Locatiekeuze
Het plangebied is gesitueerd in het Betuwse Kesteren onder Lede en Oudewaard aan de oude Rijnloop. Opdrachtgever heeft gekozen voor de naam "landgoed Schoutenburg".
4. Ligging en omvang
Het plangebied is gesitueerd ten westen van de kern Kesteren. Het plangebied bestaat momenteel uit bouwlandpercelen en wordt omsloten door agrarische gronden. Het plangebied ligt tussen de wegen Bossche Dreef, de Hogedijkseweg, de Ganzenweg en de watergang de Oude Rijn. De primaire toegangsweg tot het landgoed wordt gevormd door de Bossche Dreef, De oppervlakte van het plangebied is ca. 7 ha waarvan ca. 5 ha bos/natuur zal worden gerealiseerd. Onderstaand kaartje geeft de ligging nader weer.



5. Doelstelling Zowel met water als met groen wordt er ecologische aansluiting en versterking gezocht met de oude Rijnloop. De bestaande natuurgebieden worden versterkt en er zal uitwisseling van flora en fauna tussen de gebieden mogelijk worden.
6. Relatie met andere plannen Het plangebied werd voorheen geheel juridisch geregeld in het **Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Kesteren** (momenteel gemeente Neder-Betuwe), dat is vastgesteld op 28 september 1979. In het geldende plan hebben de gronden van het plangebied de bestemmingen "Agrarisch gebied" en een klein deel "Landweg op waterkering". Een uittreksel van de geldende plankaart is weergegeven op de volgende pagina.

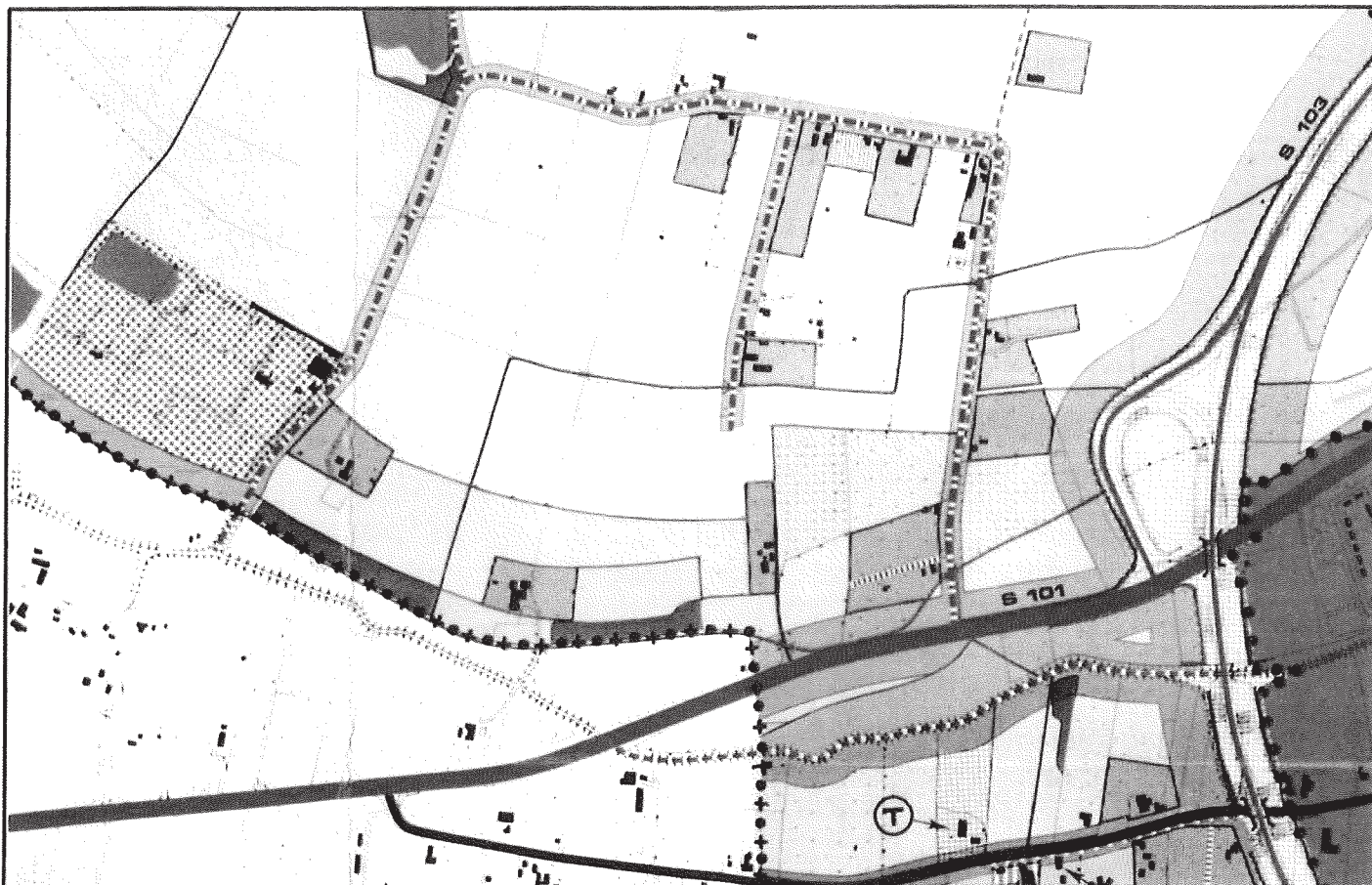
Het ontwikkelen van landgoederen past binnen het beleid van de provincie Gelderland. In het **Streekplan van de provincie Gelderland** (2005) is aangegeven dat:

"Ter bevordering van de landschappelijke en ecologische kwaliteit, de aantrekkelijkheid voor recreanten met name wandelaars, wordt in Gelderland de mogelijkheid geboden 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 maximaal 3 wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha)."

Op de onderstaande themakaart landgoederen uit het streekplan valt af te leiden dat op de onderhavige locatie vestiging van een nieuw landgoed in principe mogelijk is.





BESTEMMINGEN

	AGRARISCH GEBIED
	BUZONDERE AGRARISCHE BEGRUUVEN
	AGRARISCH GEBIED VAN LANDSCHAPPELJKE WAARDE
	AGRARISCH GEBIED VAN GROTE LANDSCHAPPELJKE WAARDE
	AGRARISCH UTERWAARDENGEBIED VAN GROTE LANDSCHAPPELJKE WAARDE
	AGRARISCH GEBIED ZONDER BEBOUWING
	BOS VAN LANDSCHAPPELJKE WAARDE
	NATUURGEBIED
	LOCALE WEG
	QUARTAIRE WEG
	LANDWEG

AANDUIDINGEN

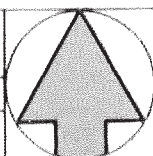
	AGRARISCH BOUWPERCEEL KLASSE A (BEBOUWING EN AGRIKULTUUR)
	AGRARISCH BOUWPERCEEL KLASSE B (UITSLUITEND BOER-OF-SCHOUWER)
	SCHEIDINGSLINIE TUSSEN TWEE AGRARISCHE BOUWPERCELEN
	AGRARISCH BOUWPERCEEL NIET AANEENGESLOTEN TE BESCHOUWEN ALS EEN AGRARISCH BOUWPERCEEL
	GROND WALLEND BUITEN DIT PLAN
	TOPOGRAFISCHE BASIS
	WATER
	UITSTRAALINGSZONE - BEBOUWINGSGRENS
	UITZICHTHOEK
	MAKEN IN METERS
	WAREGASLEIDING
	DEMEENTEGRENS
	GRENS BESTEMMINGSPLAN
	MONUMENT
	HOGESPANNINGSLIJN MET CONTRACTSTROOK

GEMEENTE KESTEREN

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 1978

VALTUSSTEDEN: 0000000000	UIT PLAN: 0000000000
BLAD: 1	BLAD: 1
0000000000	0000000000
0000000000	0000000000

SCHAL: 1:10.000	FORMAAT: A4	TEK. NR: 000
BUREAU VOOR RUIMTELJKE ORDENING EN ARCHITECTUUR		
F. W. VAN DER OEFELAAR B.V.		
OLLESTRAAT 10, ARNHEM - TEL. 083 - 42342		



SCHAAL 1 : 10.000

UITTREKSEL BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED KESTEREN

In het streekplan wordt gesteld dat:

"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, beeldkwaliteitsplan en exploitatieopzet.

Behalve de bestemmingsplanwijziging dient de gemeente met de initiatiefnemer voor een nieuw landgoed een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbedding 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."

Het plangebied ligt in de nabijheid van **ecologische verbindingszone** nr. 34: Oude Rijn – Boven Linge – Beneden Linge. Dit gebied, Rijn-Linge (model Rietzanger en IJsvogelvlinder) is wel een voorkeursgebied. In het kader van deze ecologische verbindingszone worden corridors met stromend water en plasdrasbermen en stapstenen van water, begroeide oevers en rietmoeras gerealiseerd. Het plangebied kan met haar water en verlaagde zone als stapsteen fungeren.

Het **Beleid van de gemeente Neder-Betuwe** met betrekking tot nieuwe landgoederen is vooralsnog enkel opgenomen in de recente herzieningen van bestemmingsplannen voor andere delen van het buitengebied van de gemeente. Aan de realisatie van een nieuw landgoed zijn daarin een aantal voorwaarden gesteld welke zijn gelijkgesteld aan de voorwaarden van de Provincie Gelderland ten aanzien van nieuwe landgoederen.

Overigens heeft de gemeente in oktober 2006 de beleidsnotitie Landgoederen 2006 vastgesteld. Hierbij is echter besloten dat reeds bestaande initiatieven (zoals Schoutenburg) niet onder het nieuwe beleid vallen

Het **Groenstructuurplan gemeenten Kesteren, Echteld en Dodewaard 2001-2011** stelt geen specifieke uitgangspunten voor de oude Rijnstrook. Wel zijn er uitgangspunten gesteld voor oeverwallen in het algemeen: "Het landschap is gevarieerd en kleinschalig, met onregelmatig gevormde tot blokvormige agrarische percelen. Verschillende teelten zoals fruitteelt en boomkwekerijen worden afgewisseld met lage gewassen of grasland. Langs de wegen staan op veel plaatsen korte rijen bomen van één soort, over de breedte van een perceel, als gevolg van het voormalige overpootrecht. Het is gewenst aan te sluiten op dit beeld. ... De bermen worden bij voorkeur extensief gemaaid met het doel een hogere natuurwaarde te bereiken." Binnen het plan zal een afwisseling van opgaande beplanting en bloemrijke graslanden worden gerealiseerd. Langs de oprijlanen worden rijen bomen geplant.

Om te voldoen aan rangschikking van een landgoed onder de **Natuurschoonwet**, dient het landgoed te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Het betreft een aaneengesloten bezit van minimaal 5 hectare;
- Tenminste 30% van het terrein is bezet met houtopstanden;
- Landbouwgronden moeten voldoen aan normen voor oppervlakte en omzomingen;
- Het gebruik van het landgoed en de bebouwing mag geen inbreuk maken

op het natuurschoon of karakter van het landgoed.

- Facultatief, ten behoeve van maximale fiscale faciliteiten:

Het landgoed moet voldoen aan openstellingnormen (evenredige verdeling van 50 m¹ per hectare bos en 25 m¹ per hectare overige gronden).

Na het genoten fiscaal voordeel is de eigenaar verplicht om het landgoed 25 jaar in stand en in bezit te houden. Voor landgoed "Schoutenburg" zal na een definitief akkoord van alle vereiste vergunningen, een aanvraag ingediend worden voor rangschikking onder de Natuurschoonwet.

2. ONDERZOEK

1. Algemeen Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de van belang zijnde aspecten onderzocht. In dit hoofdstuk komen deze aan de orde.
2. Bestaande situatie De vroegere bedding van de oude Rijn bestaat uit zeer vruchtbare rivierklei. De rijke vegetatie vormt een opvallend landschappelijk element te midden van een volledig agrarische omgeving. De oude Rijn behoort botanisch tot de meest interessante dijken van het hele rivierengebied met de aanwezigheid van uiteenlopende typen bossen, grienden, rietlanden, wei- en hooilanden, gevarieerde waterpartijen in oude rivierarmen en doorbraakkolken.

Het plangebied bevindt zich in agrarisch gebied en bestaat momenteel uit bouwland. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door een watergang. De omliggende gronden bestaan uit gras- en bouwlanden afgewisseld met boomgaarden.
Nabij het plangebied, aan de Hogedijkseweg, is een camping gelegen. Ten zuiden van het plangebied ligt de oude Rijnloop met de Rijndijk.
3. Waterhuishouding Bij de realisatie van het landgoed wordt als voorwaarde gesteld dat regenwater binnen het gebied opgevangen dient te worden.

Randvoorwaarden

Het beleid van het waterschap is om het afstromende hemelwater van bebouwing en andere verharding niet op de riolering te lozen maar op het oppervlaktewater. Schoon regenwater van daken kan rechtstreeks op het oppervlaktewater. In de regel is regenwater dat van daken stroomt, schoon. Behalve als er bouwmaterialen worden gebruikt die kunnen uitlogen zoals koperen dakbedekking of goten. Licht verontreinigd hemelwater van verharding kan via bermfiltratie naar het oppervlaktewater en het regenwater van straten en parkeerplaatsen dient eerst een zuivering te ondergaan voordat het op oppervlaktewater kan worden geloosd. Dit zuiveren kan door middel van een wadi of een lamellenfilter. Om het oppervlaktewatersysteem niet extra te belasten met het afgekoppelde hemelwater, moet er extra oppervlaktewater worden aangelegd. Om dit te berekenen, wordt uitgegaan van een neerslagsituatie die statistisch 1 keer per 10 jaar voorkomt en rekening houdt met de klimaatsverandering. ($T=10+10\%$). Bij deze situatie moet voldaan worden aan de droogleggingseis van 0,70 m. beneden maaiveld. Onder extreme omstandigheden (situatie met een herhalingsjijd van 1 keer per 100 jaar, rekeninghoudend met de klimaatsveranderingen) blijft het waterpeil in de sloot nog net onder maaiveld. De sloten die binnen het landgoed aanwezig zijn, zijn A-watgangen, zodat een vrije ruimte vanaf de insteek talud van 4 meter noodzakelijk is. De taluds van de sloten/grachten zullen een minimale helling hebben van 1:2 en bij de natuurvriendelijke oevers 1:6.

Berekening

De neerslag van de bebouwing kan direct op oppervlaktewater worden geloosd. Hiervoor dient een oppervlak te worden aangelegd van 80 m^2 ($550 \text{ m}^2 * 436 \text{ m}^3/\text{ha} = 24 \text{ m}^3$; in het gebied wordt max. 30 cm. peilstijging geaccepteerd

dus $24 \text{ m}^3 / 0.30 \text{ m} = 80 \text{ m}^2$. In het plangebied wordt ca. 1600 m^2 extra water aangelegd. Hiermee is voldaan aan de benodigde berging van 80 m^2 . Dit extra water wordt gecreëerd doordat de A-watergang op enkele plekken aan de zuidzijde zal worden verbreed. Tevens komen er langs de watergang natuurvriendelijke oevers (talud minimaal 1:6) Hierbij wordt de watercompensatie in het zelfde peilvlak aangelegd als waar de oppervlakte verharding optreedt.

Voor de bebouwing wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen (woonkeur) en zal worden aangesloten op het riool doormiddel van een persleiding.

Op de gronden die op de plankaart worden aangegeven als "bos en natuur ten behoeve van het landgoed" wordt het gebruik van onkruidbestrijdingsmiddelen uitgesloten, dit geldt niet voor de op plankaart aangegeven gronden "Agrarisch gebied ten behoeve van een landgoed".

Samenvatting

Het plan past binnen het beleid van het waterschap doordat schoon regenwater rechtstreeks op oppervlaktewater wordt geloosd, dat in voldoende mate extra is gecreëerd. De vormgeving en invulling sluit aan bij de gebiedskarakteristieken en de verwachting is dat er een landgoedbeleving bereikt kan worden.

4. Milieuhinder aspecten Verschillende aspecten van milieuhinder zijn van invloed op de realisering van het landgoed. In deze paragraaf wordt daarop ingegaan.

Bedrijfshinder

Er is geen gebruik in de directe omgeving dat een negatieve invloed heeft op het plangebied. Van de aanwezige (agrarische) bedrijven in de nabijheid is, gezien de afstand, geen hinder te verwachten.

Bodemverontreiniging

Uit de resultaten van het bodemonderzoek door Koch Bodemtechniek van 23 augustus 2004 is geconcludeerd dat er geen redenen zijn tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Geen van de geanalyseerde parameters overschrijdt de streefwaarde hetgeen zeer gunstig is. De bodem is uit oogpunt van milieuhygiëne en volksgezondheid geschikt voor eventuele bouwactiviteiten. Op basis van de huidige bodemkwaliteit is het toegestaan om vrijkomende grond af te voeren.

De conclusie, aanbevelingen en samenvatting van het bodemonderzoek zijn in de bijlagen toegevoegd.

Geluidhinder

De ontworpen woningen liggen op meer dan 300 meter afstand van de rond het plangebied gelegen wegen. Een onderzoek naar de geluidhinderaspecten vanwege het wegverkeer kan derhalve achterwege blijven.

Luchtkaliteit

Voor dit plan is een Luchttoets conform het Besluit luchtkwaliteit uitgevoerd. Daarbij is gebruik gemaakt van de verkeersgegevens van de gemeente. Het aantal bezoekers van het landgoed is beperkt. De drie nieuwe woningen hebben geen significante invloed op de verkeersdruk ter plaatse. Beschouwd is dat

de reguliere toename van het verkeer een goed beeld geeft van de verkeerdruk in de toekomst. Met behulp van het CAR II (versie 6.1.1) rekenmodel voor luchtverontreinigingen langs verkeerswegen is de luchtkwaliteit met de achtergrondwaarde van 2005 berekend waarbij rekening is gehouden met de verwachte verkeersintensiteiten in 2017. De berekende waarden zijn afgezet tegen de normstelling van het Besluit luchtkwaliteit.

De nomen uit het Besluit Luchtkwaliteit worden niet overschreden. Er is dan ook geen knelpunt ten aanzien van het Besluit Luchtkwaliteit om de locatie verder in ontwikkeling te brengen.

De berekeningsresultaten zijn als bijlage in deze planset opgenomen.

5. Externe Veiligheid Met behulp van de Risicokaart van de provincie Gelderland is onderzocht of zich in de nabijheid van de locatie risico-objecten bevinden met mogelijke effecten in relatie tot de realisering van het landgoed. Dit is niet het geval.
6. Flora en Fauna Door Taken Landschapsarchitectuur & Ecologie is in oktober 2007 een ecologisch vooronderzoek uitgevoerd. Daarin is bekeken in hoeverre maatregelen nodig zijn in relatie tot de Flora en Faunawet. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat er binnen het plangebied geen verblijfplaatsen van beschermde planten en diersoorten zijn. Door het voornemen tot realisatie van een landgoed worden geen verbodsbepalingen zoals genoemd in de Flora en Faunawet overtreden. Er behoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Een uittreksel uit het onderzoek is als bijlage achter in deze planset opgenomen.
7. Archeologische aspecten Het plangebied staat niet aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) waar de tot nu toe bekende archeologische terreinen staan weergegeven. Het plangebied heeft daarnaast op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) 2^e generatie van mei 2002 een lage archeologische verwachtingswaarde. Inventariserend Archeologisch onderzoek wordt daartoe niet zinvol geacht.
8. Economische uitvoerbaarheid In de bijlage bij de los bij dit bestemmingsplan gevoegde privaatrechtelijke overeenkomst is een exploitatieopzet opgenomen. In deze berekening zijn de eenmalige kosten van realisatie opgenomen. Daarnaast is een raming gemaakt van de jaarlijkse beheerskosten, gebaseerd op het bij de exploitatieopzet behorende beheersplan.

Tegenover deze kosten staan de jaarlijkse opbrengsten (subsidie en opbrengsten erfpachtcanon per wooneenheid).

Per saldo blijft er jaarlijks een positief bedrag over. Dit positieve resultaat wordt bestemd voor onderhoud van het landgoed en aflossing/risico van de eenmalige realisatiekosten.

Het vorenstaande betekent, dat – naar de mening van het gemeentebestuur van Neder-Betuwe – de ontwikkeling van het landgoed financieel-economisch haalbaar is.

Tenslotte wordt gewezen op het planschaderisico.
De initiatiefnemer heeft – in een planschadeovereenkomst – aangegeven en vastgelegd dat eventuele schadeclaims ex artikel 49 WRO te allen tijde voor zijn rekening komen.

3. PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen

Het voorliggende plan maakt de ontwikkeling van Landgoed "Schoutenburg" met bijbehorende woondoeleinden mogelijk. Het plan is in eerste instantie opgesteld door v.d. Bijl en Heierman b.v uit Opheusden. Dit ontwerp is door bureau Taken Landschapsarchitectuur & Ecologie uit Arnhem aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijzen¹. Met name de ontsluiting van het landgoed is daarin aangepast. Ook is de omvang van het plangebied enigszins vergroot. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het ontwerp en de juridische vertaling in plankaart en voorschriften.

2. Ontwerp

Het ontwerp dat op de volgende pagina is opgenomen omvat de omvorming van ca. 7 hectare landbouwgrond naar Landgoed "Schoutenburg". Dit Landgoed omvat ca. 5 hectare nieuw bos, natuurgrond (rietland en grasland) en hagen. Circa 1,8 hectare wordt als agrarische gronden, behorend bij een landgoed, in gebruik genomen. Daarnaast wordt circa 0,2 ha gebruikt voor bebouwing behorende bij het landgoed bestaande uit: een complex, bestaande uit 3 wooneenheden met een onderlinge samenhang en een vrijstaand bijgebouw voor onder andere garages, bergingen en ruimte voor beheer. In de bijlage is een kaartje opgenomen met de onderscheiden oppervlakken. Bureau Taken Landschapsarchitectuur & Ecologie heeft een gewijzigd inrichtingsplan en een ideeënstudie naar de vormgeving van de te realiseren bebouwing, die invulling geven aan de gewenste allure, opgesteld. Hieronder wordt daarop ingegaan.

Inrichting

Het plangebied ligt binnen het voormalige stroomgebied van de Rijn. De oude Rijnloop met Rijndijk ligt ten zuiden van het plangebied. Het plangebied wordt ingericht met bosgebieden, een boomgaard, natuurlijke graslanden (nat en droog), natuurlijke oevers en cultuurgrond. De bebouwing komt in het meer open deel te liggen met rondom de cultuurgrond en het natuurlijk grasland.

Beplantingsplan

Het beplantingsplan is gebaseerd op de ideeën die waren geformuleerd door v.d. Bijl en Heierman b.v. Soort en type beplanting in het aangepaste plan van adviesbureau Taken sluiten daarop aan. Het plangebied wordt ingericht met bosgebieden met onder andere eik, beuk, es, els en berk. Verder zal er een bloemenweide met solitaire bomen komen en worden langs de hoofdpaden in het plangebied zullen rijen platanen worden geplaatst. In de bijlage is het beplantingsplan met soortenbeschrijving opgenomen.

De bestaande A-watgang wordt plaatselijk verbreed en langs deze watgang zullen natuurvriendelijke oevers aangelegd worden. Zowel via het water als het groen wordt ecologische aansluiting met en versterking van de omliggende oude Rijnstrang met een grote ecologische waarde verkregen.

Er is een beheersplan opgesteld waarin is aangegeven op welke wijze het landgoed in stand wordt gehouden. Dit beheersplan is als bijlage opgenomen.

¹ Het ontwerp van het landgoed is aangepast ten opzichte van het plan zoals dat voor de eerste keer terinzage gelegen heeft. De toelichting, bijlagen, plankaart en voorschriften en regelen zijn aangepast op het gewijzigde ontwerp van het landgoed.



- watergang
- terreingrens
- gebouw
- erf
- pad/straat
- opensteling /pad
- bos
- cultuurgrond
- natuurlijk grasland
- laan
- natuurlijk grasland
hoogstamfruit
- scheerhaag (1m hoog)
- natuurlijke oever
- P 4 parkeerplaatsen

Situatie

Landgoed Schoutenburg te Kesteren

Schetsontwerp

5207-03

12 februari 2007 gew. 05-03-07, gew. 3 okt '07
gew. 02-11-07

Taken Landschapsplanning bv
rhm - telefoon: 026-4434460 - Raymond - telefoon: 0475 330271

Bebouwing

In het schetsontwerp is één hoofdgebouw opgenomen dat bestaat uit 3 wooneenheden. Los daarvan staat een vrijstaand bijgebouw voor onder andere garages, bergingen en ruimte voor beheer. Beide gebouwen vormen een min of meer afgesloten gedeelte van het landgoed.

3. Beeldkwaliteit In het landgoed Schoutenburg, presenteert het geheel, de optelsom van bebouwing, infrastructuur en bijbehorende tuin zich als een integraal geheel. Het is met nadruk niet de bedoeling dat hier een opvallend architectuurstatement wordt gemaakt, middels een typisch landhuis van allure. Het landschap vraagt hier niet om een gebouw van allure in "traditionele zin en verkaveling", maar om een inpassing van allure, juist ter wille van aanwezige en sinds jaar en dag bewezen landschappelijke kwaliteiten. Aan de (provinciale) eis: gebouw van allure, moet echter wel worden voldaan. De (ontwerp)vraag die hier ter tafel ligt wordt als volgt gesteld: orden het landschap, met medeneming eisen opdrachtgever, zodanig dat er sprake is van het handhaven, respecteren en versterken van bestaande kwaliteiten.

Het landgoed is het landschap zelf

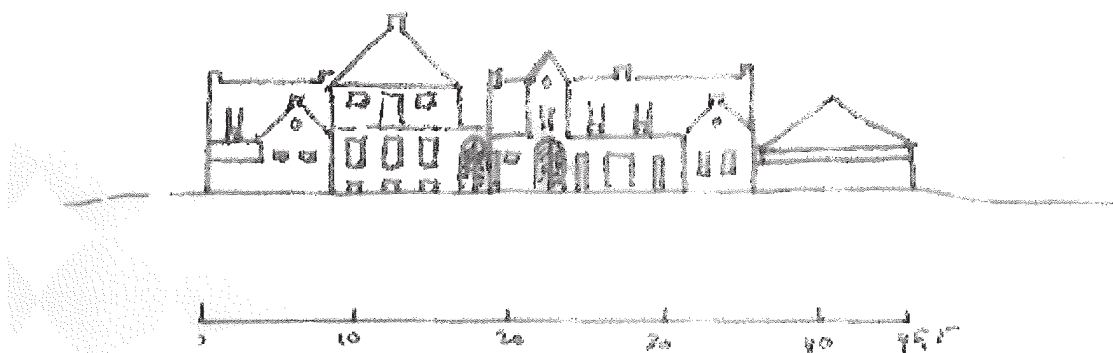
In de plaatsing van gebouwen en infrastructuur, is uitdrukkelijk de bestaande compositie en kwaliteit van het landschap gebruikt. Waar praten we dan over? De belangrijkste ontwerpingreep, is het gebruik van de uiteengelegdheid zoals omringende agrarische erven, de randen en de hoeken van het onderscheiden perceel. De grootte en lengte, de randen en de hoeken, *zijn ruimtelijk zodanig sterk*, dat hier gebouwen en infrastructuur aan op gehangen kunnen worden, als ware het een kapstok. De laanpartij, als slinger, is als contrast afleesbaar in de geboden context. Juist deze uiteengelegdheid, de randen en hoeken, zorgt ervoor dat het open middengebied, wordt benadrukt en ook een ruimtelijke kwaliteit verkrijgt.

Plaatsing van gebouwen en materialisering, eenheid in architectuur

In de compositie van het ontstane open vlak, de randen en de laanpartij, is net naast het midden het landhuis geplaatst. Deze plaatsing benadrukt tevens de vorm van de groene onderlegger als printplaat. Het landhuis bestaat uit een schuur als ontvangsteenheid. Vervolgens komt men uit op een grote binnenplaats welke een directe relatie heeft met het omringende landschap. De wooneenheid van het landgoed presenteert zich nadrukkelijk als één gebouw, zowel in materialisering als qua architectuur. De hoofdmassa is niet vormloos, maar is zodanig als een ketting neergezet, welke als het ware per ongeluk in het landschap is gevallen. De boogvormige opstelling in het landschap, met de clustering van de eenheden, profiteert maximaal van het zonlicht. De eenheid en eenvoud van materialen zorgen ervoor dat alleen een enkel uitgedacht onderdeel de aandacht voor zich opeist. De ritmische compositie zorgt er voor dat ook van het zicht op het omringende landschap, maximaal wordt geprofiteerd. De compositie is niet nadrukkelijk, maar de uiteengelegdheid wel, evenals het voorkomen van rechte, hoogoprijzende schoorstenen. Deze schoorstenen, geven ook de suggestie van monumentaliteit.



compositie oostkant



compositie zuidkant

Architectuur en de relatie met het landschap

Middels beeldkwaliteit, is aangegeven hoe met architectuur op dit sterke (deels bestaande) landschappelijke thema wordt ingespeeld. Een voorbeeld is hierbij van belang die als referentie en inspiratie staat met betrekking tot architectuur en landschap. Als belangrijke voetnoot moet hier worden genoteerd dat het zelden mogelijk is echt passende sfeerbeelden bij dit soort specifieke ontwerp-opgaven te plaatsen. Nog sterker: het is zelfs gevaarlijk omdat (valse) suggesties worden gewekt. Toch laten we een voorbeeld de revue passeren, waarbij sprake is van samenhang tussen architectuur en landschap.

Een voorbeeld kan zijn de "cottagestyle", een typische stijl, welke staat voor een innige verbondenheid, bijna een vergroeidheid met de (groene) omgeving. Ofschoon sprake van een grotere schaal, maar wel aaneengesloten, in een lijn gelegde bebouwing, spreekt hier de natuurlijke inpassing van woningen. De wijze waarop ze zijn neergezet benadrukt individualiteit, maar ook gemeenschapszin, activiteiten vinden plaats in harmonie met de omgeving. De individuele gebouwen zijn familie van elkaar wat betreft eenvoud en soberheid in materiaalgebruik (gelige baksteen en rode dakpannen) en architectuur en

staan in een fraaie ritmische compositie in een golvend landschap. Deze getoonde gebouwen anticiperen sterk op en kunnen ook niet zonder het (aanwezige) landschap.

Keuze architect met gevoel voor inpassing

Getoonde schetsen van de gebouwen, inpassing en toenadering, evenals de getoonde architectuurvoorbeelden, zijn geen keurslijf voor de architect, maar inspiratie. Essentieel is de te bereiken samenhang in architectuur en materiaalgebruik versus landschap.

Beeldkwaliteit architectuur en landschap, een samengestelde kwaliteit, een voorstel

De kwaliteit van het architectuurvoorstel, slaat terug op de optelsom van de getoonde voorbeelden:

- soberheid en eenvoud in de toe te passen materialen, eenheid in architectuur wat betreft de te plaatsen bouwelementen;
- eenheid met het landschap door een afgewogen compositie, het laag blijven van de voorgestelde architectuur met enige afgewogen verticalen. Gestrekte daken met dakpannen;
- relatie tussen de bouwelementen, wordt gelegd met lijnen in het horizontale vlak, in de randen, met muren en hagen. De gehele compositie is strak verbonden met de landschappelijke onderlegger en versterkt deze ook;
- het voorstel betreft ook een setting in het landschap, dat wil zeggen: geen vertuining van de omgeving, het landschap loopt als het ware tegen de gevel van de gebouwde elementen, als ware het per ongeluk uit de lucht gevallen.

Allure wordt in dit voorstel vertaald in *de verbondenheid met het landschap* en niet in het *domineren over* het landschap. Middels een beheervoorstel, vertaald naar een helder bestemmingsplan, moet deze samengestelde kwaliteit in de tijd, worden bewaakt. Een mogelijk invulling van de bebouwing waaraan gedacht wordt is op de volgende pagina opgenomen.

Huis, tuin, toenadering en landschap, een vertaling naar te bewaken beeldkwaliteiten

Middels een heldere weergave van landhuis, tuin en infrastructuur in het bestemmingsplan, wordt de (beheer- en beeld)kwaliteit van het open middengebied en de relatie met het omringende landschap gewaarborgd. Bestemmingsplantechnisch behoort het middendeel tot het omlijstende en inkragende landschap, is dus geen tuin en heeft een dito legenda eenheid.

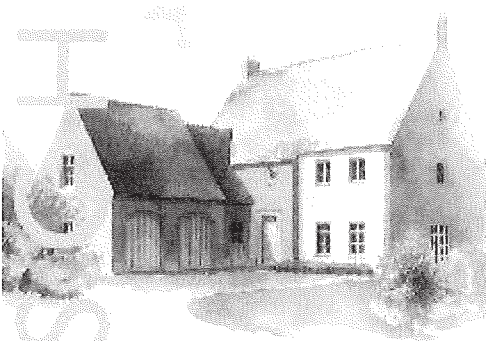
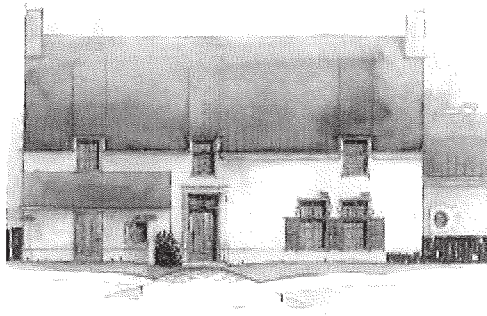
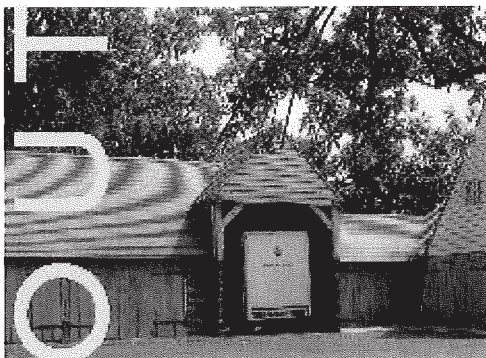
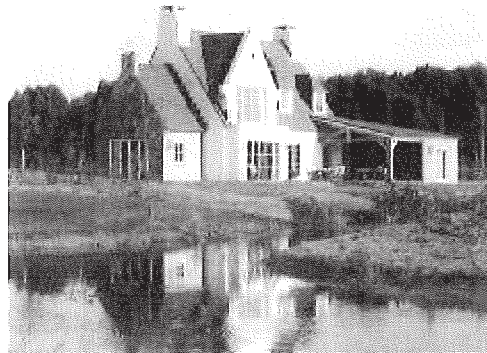
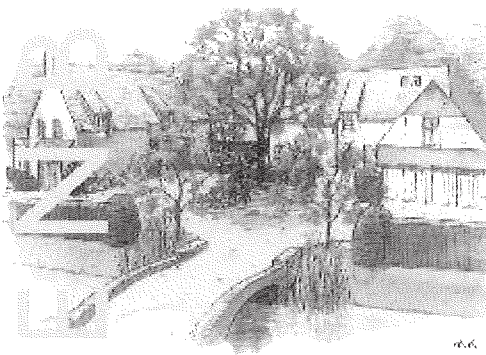
4. Algemene voorwaarden

Openstelling

Landgoed "Schoutenburg" wordt conform de Natuurschoonwet 1928 opengesteld voor publiek: wandelaars en fietsers. Voor recreanten wordt bij de entree aan de Bossche Dreef 4 parkeergelegenheden gerealiseerd. Bij de inrichting van het landgoed is rekening gehouden met wandelpaden. Volgens de Natuurschoonwet voorwaarden zal 90% van het landgoed openbaar toegankelijk zijn.

Ontsluiting

De toegang tot het landgoed vindt plaats vanaf de Bossche Dreef. Ter plaatse van de toegang zullen vier openbare parkeerplaatsen worden aan-



steerbeelden architectuur
12 maart 2007 5207

Taken Landschapsplanning bv

gelegd. Daarnaast bestaat te allen tijde de mogelijkheid om tussen de bomen langs de laan van het landgoed te parkeren.

Vanaf de toegang zijn een tweetal wandelroutes over het landgoed mogelijk. Via een afslag van de hoofdroute is het privé gedeelte van het landgoed bereikbaar. Vanaf de Ganzenweg is het landgoed voor derden niet bereikbaar. Alleen de agrarische ontsluiting zoals die nu al bestaat ter plekke blijft aanwezig. Deze ontsluiting is afgesloten door een hek, welke alleen ten behoeve van agrarische activiteiten wordt geopend.

Instandhouding

Met de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten, welke los bij dit bestemmingsplan is gevoegd. In deze overeenkomst is onder meer de exploitatie van het landgoed verwoord. In deze overeenkomst is (met boetebeding) ook geregeld dat eerst bos, natuur en landschapselementen gerealiseerd, i.c. aangeplant moeten zijn overeenkomstig het beplantingsplan, voordat met de realisatie van de bebouwing kan worden begonnen. Tevens zijn voorwaarden gesteld ten aanzien van onder andere beheer en het onderhoud van het landgoed (zie daarvoor het beheersplan dat is opgenomen als bijlage) en is ook de openbare toegankelijkheid vastgelegd.

Voor landgoed "Schoutenburg" zal na een definitief akkoord van alle vereiste vergunningen, een aanvraag ingediend worden voor rangschikking onder de Natuurschoonwet. Hierdoor zullen inrichting en beheer voor nu en in de toekomst geregeld worden.

5. Plankaart en voorschriften

Het plangebied is opgedeeld in verschillende bestemmingen ten behoeve van een landgoed.

De bestemming "**Bos en natuur ten behoeve van een landgoed**" is gericht op het behoud en het beheer van de te ontwikkelen en aanwezige landschappelijke, natuurlijke en culturele waarden. Binnen de bestemming is ook het gebruik als extensieve dagrecreatie opgenomen. Op de plankaart is voorts het gebied aangegeven waarbinnen de aanleg van parkeerplaatsen mogelijk wordt gemaakt. De bestemming "**Agrarisch gebied ten behoeve van een landgoed**" is bestemd voor de agrarische gronden binnen het plangebied. Ook hier is extensieve dagrecreatie toegestaan.

De bestemming "**Bebouwing ten behoeve van een landgoed**" biedt mogelijkheden voor de realisatie van hoofd- en bijgebouwen. Om een ruimtelijke inpassing te waarborgen zijn eisen gesteld aan de maximale inhoud, oppervlakte en goot- en nokhoogte van de gebouwen.

De aanwezige A-watgang welke op een plaats verbreed wordt krijgt de bestemming "**Water**". De daarlangs gelegen beheerszone, welke op een natuurvriendelijke wijze zal worden ingericht, krijgt de bestemming "**Water – natuurlijke oever**".

Het is gewenst bij de inrichting van het landgoed en het ontwerp van de bebouwing het gestelde in de paragraaf beeldkwaliteit van deze toelichting mede in acht te nemen. De voorschriften geven in de beschrijving in hoofdlijnen aan dat de ontwikkeling van dit landgoed dient te geschieden op basis van een aantal beeldkwaliteitsaspecten die in de "**Beschrijving in hoofdlijnen**" zijn aangegeven.



Eindverslag inspraakprocedure met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan "Landgoed Oude Rijn" (ten behoeve van de realisering van een nieuw landgoed aan de Ganzenweg / Bossche Dreef te Kesteren)

I. Inleiding

Door de heer J.J. den Hartog is een verzoek ingediend voor de realisering van een landgoed aan de Ganzenweg / Bossche Dreef te Kesteren.

De ontwikkeling past binnen het ruimtelijk provinciaal en gemeentelijk beleid. Omdat de huidige bestemming "agrarisch gebied" betreft, dient het bestemmingsplan te worden herzien.

II. Procedure

Met betrekking tot het voorontwerp van het bestemmingsplan "Landgoed Oude Rijn" heeft inspraak plaatsgevonden overeenkomstig artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en de "Inspraakverordening gemeente Neder-Betuwe". Hierbij is de openbare voorbereidingsprocedure gevolgd, als bedoeld in hoofdstuk 3, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het voorontwerp van het deelplan heeft met ingang van 20 januari 2005 gedurende een periode van vier weken ter inzage gelegen bij de balie Grondgebiedzaken van het gemeentehuis te Opheusden. De ter inzage legging is bekend gemaakt in de Rhenense Betuwse Courant van 19 januari 2005, waarbij iedereen in de gelegenheid is gesteld mondeling of schriftelijk een zienswijze omtrent het voorontwerp kenbaar te maken.

Er heeft gezien de beperkte aard en omvang van het deelplan geen inspraakbijeenkomst plaatsgevonden.

III. Zienswijze

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een schriftelijke zienswijze is gebruik gemaakt door:

- S.G. Geurts, Juridisch adviesbureau voor de agrarische en particuliere sector, Achterstraat 5a, 4033 BM te Lienden, namens maatschap van Capel, Hogedijkseweg 11 te Kesteren.
- J. Vermeer, Bossche Dreef 18, 4041 AZ te Kesteren
- S.J. Daniels, Rijnbandijk 70, 4041 EE te Kesteren
- G. Berends, Ganzenweg 9, 4041 AX te Kesteren
- Dhr. Wondergem & mevr. Haze, Ganzenweg 5, dhr. Smit & mevr. Witvoet, Ganzenweg 5a en dhr. en mevr. Landzaat, Ganzenweg 7 te Kesteren

IV. Inhoud en beantwoording van de zienswijzen

Hieronder worden de 5 ingekomen inspraakreacties inhoudelijk weergegeven. Indien iemand namens een ander een inspraakreactie heeft ingediend is deze inspraakreactie onder de naam van de indiener terug te vinden. Ook het perceel en/of het adres waarop de inspraakreactie betrekking heeft, is apart aangegeven. De inspraakreacties zijn samengevat; dit betekent niet dat onderdelen van de inspraakreacties, die niet expliciet worden vermeld, niet bij de afweging van de belangen zijn betrokken. Alle inspraakreacties zijn voorzien van een beantwoording van de gemeente, waarbij wordt aangegeven of en op welke wijze de inspraakreactie aanleiding geeft het bestemmingsplan aan te passen.

Naam	: S.G. Geurts, Juridisch adviesbureau voor de agrarische en particuliere sector
Adres	: Achterstraat 5a
Postcode/Plaats	: 4033 BM te Lienden
Betreft adres/perceel	: Hogedijkseweg 11 te Kesteren (maatschap van Capel)

Inhoud van de inspraakreactie:

1. Gevreesd wordt voor financiële schade als gevolg van een toename van de wildstand.

2. Vrees voor een belemmering van de bedrijfsactiviteiten a.g.v. bezoekers van het landgoed.
3. Verdere recreatieve belasting van het gebied (Lede en Oudewaard) is niet toelaatbaar.
4. Infrastructuur is niet berekend op toename verkeersintensiteit. Ganzenweg is als ontsluitingsweg en voor bouwverkeer ongeschikt.
5. In het streekplan is het gebied aangegeven als landelijk gebied D, welk geen voorkeursgebied is.
6. Waarom geen onderzoek naar geluidshinderaspecten als gevolg van de bedrijfsvoering voor de geplande woning?
7. Specifieke agrarische cultuurlandschap alsmede leefgebied voor patrijzen wordt aangetast.
8. Archeologisch onderzoek is nodig omdat er evt. waardevolle archeologische vindplaatsen kunnen zijn.

Beantwoording:

1. Gelet op de invulling als landgoed in combinatie met de mogelijkheid voor bezoekers om hier te wandelen of te fietsen (verstoring), zal een toename van de wildstand naar verwachting marginaal zijn. Indien op termijn toch sprake mocht zijn van schade aan gewassen/fruitopstanden als gevolg van wild kan een beroep worden gedaan op het Jachtfonds.
2. De bedrijfsactiviteiten die worden genoemd, zoals gewasbescherming, nachtvorstberekening en laad- en losactiviteiten, zullen niet worden belemmerd door bezoekers van het landgoed. Uitgangspunt voor de bedrijfsmatige mogelijkheden is immers het vigerende bestemmingsplan en de geldende milieuvergunning welke beide als gevolg van de realisatie van het landgoed niet veranderen.
3. Voor wat betreft de recreatieve belasting van het gebied geldt dat een landgoed kan worden beschouwd als een zeer extensieve vorm van dagrecreatie (wandelen, fietsen), waar geen hordes mensen op afkomen. Dit in tegenstelling tot een camping (Lede en Oudewaard) waar sprake is van een intensieve vorm van verblijfsrecreatie met een veel grotere toeloop en aantallen verkeersbewegingen. In onze optiek zal de realisering van een landgoed niet tot gevolg hebben dat de recreatieve draagkracht van het gebied wordt overschreden.
4. Wij verwachten slechts een geringe toename van de verkeersintensiteit als gevolg van autoverkeer. Het landgoed is immers met name interessant voor fietsers en wandelaars. Deze toename (op piekdagen verwachten wij maximaal een tiental auto's per dag) vinden wij acceptabel. Wij vinden de Ganzenweg geschikt als ontsluitingsweg, zeker als er een passeerstrook aangelegd wordt. Het gaat zoals gezegd slechts om een geringe toename van de verkeersintensiteit. B-wegen bestaan overigens al geruime tijd niet meer.
5. In het huidige streekplan geldt inderdaad een aanduiding "landelijk gebied D". Hoewel dit geen voorkeursgebied is voor de realisatie van landgoederen, wordt deze ontwikkeling ook niet onmogelijk gemaakt. Om deze reden is het initiatief op voorhand ter advisering aan de provincie voorgelegd. De provincie oordeelde dat, onder randvoorwaarden, ingestemd kon worden met het in procedure brengen van het onderhavige initiatief op de voorgestelde locatie. Overigens is er een nieuw streekplan in voorbereiding. Hierin is voor landgoederen een specifiek provinciaal beleid opgenomen waarbij de realisatie van landgoederen in het zogenaamde multifunctionele gebied mogelijk is. De nu voorliggende locatie is gelegen in het multifunctionele gebied, zodat het toekomstige streekplan qua locatie geen beletsel vormt.
6. In de Wet Geluidhinder is aangegeven in welke situaties een akoestisch onderzoek noodzakelijk is, zoals in geval dat de nieuwbouwlocatie is gelegen binnen een geluidszone van de weg. Geen van de situaties zoals genoemd in de wet is hier aan de orde zodat een akoestisch onderzoek niet nodig wordt geacht.
7. Bij de realisering van het landgoed wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de gebiedskenmerken van het agrarisch cultuurlandschap ter plaatse. Verwezen wordt naar de inrichtingsschets die in de toelichting van het plan is opgenomen. Uitgangspunt daarbij zijn de natuurdoeltypenkaarten zoals die door de provincie Gelderland worden gebruikt. Omdat patrijzen zijn gebonden aan een leefomgeving met afwisselend open gebied en lage begroeiing, zal de voorgestane inrichting van het gebied geen nadeligere situatie met zich mee brengen.
8. De gemeente Neder-Betuwe hanteert als uitgangspunt dat een concreet onderzoek naar eventuele archeologische waarden aan de orde is indien het gaat om terreinen van (bewezen) archeologisch betekenis (kaarten ROB) dan wel gebieden met een middelhoge resp. hoge archeologische verwachtingswaarde. In dit gebied geldt evenwel een lage archeologische verwachtingswaarde. Inderdaad sluit dit niet uit dat er bij het roeren van de bodem toch archeologische vondsten worden gedaan. Dit soort situaties wordt geregeld in de Monumentenwet, waar een verplichting is opgenomen dit te melden aan het bevoegd gezag (gemeente).

Conclusie: reactie is ongegrond en geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Naam : J. Vermeer
Adres : Bossche Dreef 18
Postcode/Plaats : 4041 AZ te Kesteren
Betreft adres/perceel : Bossche Dreef 18 te Kesteren

Inhoud van de Inspraakreactie:

1. realisering landgoed en aanplant hoge bomen leidt tot groeischade, lagere productie en wildschade.

Beantwoording:

1. Gelet op de invulling als landgoed in combinatie met de mogelijkheid voor bezoekers om hier te wandelen of te fietsen (verstoring), zal een toename van de wildstand naar verwachting marginaal zijn. Indien op termijn toch sprake mocht zijn van schade aan gewassen als gevolg van wild kan een beroep worden gedaan op het Jachtfonds. Slechts een gedeelte van het landgoed zal worden ingeplant met bos (30%), waarbij dan ook nog beperkingen gelden op basis van het burendrecht, hetgeen leidt tot een afstand van minimaal 2m tot de perceelsgrens.

Conclusie: reactie is ongegrond en geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Naam : S.J. Daniels
Adres : Rijnbandijk 70
Postcode/Plaats : 4041 EE te Kesteren
Betreft adres/perceel : Rijnbandijk 70 te Kesteren

Inhoud van de Inspraakreactie:

1. Bezwaar tegen mogelijke inperking van het agrarisch gebruik van in eigendom zijnde grond.
2. Bezwaar tegen naamgeving landgoed aangezien de boerderij Rijnbandijk 70 reeds als zodanig te boek staat.

Beantwoording:

1. Het agrarisch gebruik van de in geding zijnde gronden ten zuiden van het landgoed staat in het kader van deze bestemmingsplanherziening niet ter discussie. De bestemming hiervan verandert niet. Daarnaast legt de landgoedbestemming ook niet anderszins een beperking op.
2. In principe staat de naamgeving van het landgoed los van de bestemmingsplanprocedure. Wel is het zo dat het pand/perceel Rijnbandijk 70 in het kader van de Natuurschoonwet een landgoedstatus heeft. Om verwarring met genoemd perceel/pand te voorkomen zal in het vervolg voor het nieuwe landgoed een andere naam worden gebruikt. Deze actie ligt bij de initiatiefnemer. Opgemerkt wordt overigens dat Huls te Leede was gesitueerd in de Lede en Oudewaard en niet in de Marspolder.

Conclusie: reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan voor wat betreft de naamgeving van het landgoed aan te passen en is voor het overige ongegrond.

Naam : G. Berends
Adres : Ganzenweg 9
Postcode/Plaats : 4041 AX te Kesteren
Betreft adres/perceel : Ganzenweg 9 te Kesteren

Inhoud van de Inspraakreactie:

1. Geen kennisgeving ontvangen.
2. Bezwaar tegen de akoestische gevolgen van parkeerplaats op 50m van de woning en extra verkeersbewegingen.
3. Mogelijk belemmering voor veehouderijen in de toekomst indien het gebied alsdan wordt aangemerkt als verzuringsgevoelig.
4. Omdat er al een camping nabij is gelegen, is het niet wenselijk nog meer recreatieve functies te ontwikkelen.
5. Bestaande erfdienstbaarheden zijn onjuist weergegeven. Hiervoor wordt verwezen naar de aangegeven routes om het landgoed te bezoeken en te verlaten.

Beantwoording:

1. In het kader van de inspraak zijn de direct omwonenden aangeschreven. Daarbij is verzuimd om ook het adres Ganzenweg 9 een brief te sturen, hetgeen uiteraard slordig is. Dit is op verzoek per email hersteld. Overigens bestaat er geen wettelijke verplichting voor een dergelijke aanschrijving, de gemeente verleend dit slechts als extra service. Er is derhalve geen strijd met de wettelijke bepalingen omtrent de uitvoering van de inspraak.
2. Op de plankaart is indicatief aangegeven waar parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd. Vanuit een oogpunt van rechtzekerheid is het gewenst om dit duidelijker op de plankaart aan te geven. Tevens zal daarbij een grotere afstand tot het perceel Ganzenweg 9 worden aangehouden. Voor wat betreft de toename van verkeer als gevolg van bezoekers van het landgoed wordt uitgegaan van een zeer beperkt aantal verkeersbewegingen per dag, waarvan de akoestische gevolgen zeer beperkt zullen zijn. Anderzijds zal door de omvorming tot landgoed de huidige belasting van de Ganzenweg met landbouwwerktuigen zoals bietenrooimachines, combines, tractoren (met aanhangers) en drijfmestaanvoer, in akoestisch opzicht afnemen omdat in de toekomst geen sprake meer is van een agrarische functie.
3. Momenteel worden landgoederen in de desbetreffende regelgeving niet aangemerkt als verzuringsgevoelig, het betreft immers nieuwe groenelementen. Uiteraard kan de garantie dat de wetgeving nooit veranderd niet worden gegeven maar tot op heden is het beleid in deze altijd zeer consistent geweest. Daarbij wordt opgemerkt dat de directe nabijheid van enkele burgerwoningen aan de Ganzenweg naar verwachting een veel grotere beperking voor de bedrijfsvoering zullen opleveren.
4. Een landgoed kan in recreatief opzicht worden beschouwd als een zeer extensieve vorm van dagrecreatie (wandelen, fietsen), waar geen hordes mensen op afkomen. Dit in tegenstelling tot een camping (Lede en Oudewaard) waar sprake is van een intensieve vorm van verblijfsrecreatie met een veel grotere toeloop en aantallen verkeersbewegingen. In onze optiek zal de realisering van een landgoed geen wezenlijke bijdrage leveren aan de recreatieve belasting van het gebied.
5. In het inrichtingsplan wordt uitgegaan van een aansluiting aan de noordwestzijde van het nieuwe landgoed. Dit zou dan een langzaamverkeersverbinding zijn voor wandelaars en fietsers (niet voor gemotoriseerd verkeer) middels een recht van overpad (erfdienstbaarheid). Gelet op het belang van deze verbinding voor het plan zal aan de toelichting van het bestemmingsplan de (kadastrale) achtergrondinformatie worden toegevoegd.

Conclusie: reactie is gegronnd voor wat betreft de locatie en wijze van regelen van de parkeerplaatsen en de aangegeven erfdienstbaarheden (recht van overpad) en geeft aanleiding de plankaart, voorschriften en toelichting daarop aan te passen. Voor het overige is de reactie ongegronnd.

Naam : dhr. Wondergem & mevr. Haze, dhr. Smit & mevr. Witvoet en dhr. en mevr.
Landzaat, te Kesteren
Adres : Resp. Ganzenweg 5, 5a en 7
Postcode/Plaats : 4041 AX te Kesteren
Betreft adres/perceel : Ganzenweg 5, 5a en 7 te Kesteren

Inhoud van de Inspraakreactie:

1. Het recht van overpad aan de noordwestzijde van het perceel bestaat niet.
2. De primaire ontsluiting vindt plaats via de Ganzenweg die daarvoor niet geschikt is. Voorgesteld wordt om:
 - a. Ganzenweg te verbreden of verharde passeerstrook aanleggen.
 - b. Ganzenweg kadastraal terugleggen.
 - c. snelheidsbeperking van 30 km/u.
 - d. verkeersspiegels bij onoverzichtelijke uitritten.
 - e. schoonhouden van de weg tijdens de bouw.

Beantwoording:

1. In het inrichtingsplan wordt uitgegaan van een aansluiting aan de noordwestzijde van het nieuwe landgoed. Dit zou dan een langzaamverkeersverbinding zijn voor wandelaars en fietsers (niet voor gemotoriseerd verkeer) middels een recht van overpad (erfdienstbaarheid). Gelet op het belang van deze verbinding voor het plan zal aan de toelichting van het bestemmingsplan de (kadastrale) achtergrondinformatie worden toegevoegd.

2. Wij verwachten slechts een geringe toename van de verkeersintensiteit als gevolg van autoverkeer. Het landgoed is immers met name interessant voor fietsers en wandelaars. Deze toename (op plekdagen verwachten wij maximaal een tiental auto's per dag) vinden wij acceptabel. Wij vinden de Ganzenweg geschikt als ontsluitingsweg, zeker als er een passeerstrook aangelegd wordt. Het gaat zoals gezegd slechts om een geringe toename van de verkeersintensiteit.
- a. Wij zijn van mening dat de aanleg van een enkele passeerstrook wenselijk is en voldoende is om een veilige verkeersafwikkeling te waarborgen. De aanleg hiervan is vastgelegd in de overeenkomst met de initiatiefnemers. Gezien de beperkte verkeersintensiteit en de beperkte toename hiervan, is de feitelijke ontmoetingskans met tegenliggers overigens tamelijk gering.
 - b. De Ganzenweg is in eigendom van het Waterschap, terwijl de gemeente formeel wegbeheerder is. Kadastraal ligt de Ganzenweg feitelijk niet buiten het eigendom van het waterschap. Wel zijn gedeelten van het betreffende kadastrale perceel in gebruik bij derden. Kadastraal gezien is de breedte van het perceel ongeveer 5,5 meter. Dit biedt derhalve voldoende mogelijkheden voor realisering van de onder a. genoemde passeerstrook.
 - c. Het verkeersveiligheidsplan voorziet in een maximum snelheid van 60 km/h. Wij zijn van mening dat dit een acceptabele maximumsnelheid is voor dit soort wegen in het algemeen en de Ganzenweg in het bijzonder. Als dit niet het geval blijkt te zijn, hetgeen wij overigens niet verwachten, en deze lagere maximumsnelheid nog steeds voor een (aantoonbare) verkeersonveilige situatie zorgt, kunnen we de snelheid nog verder terugbrengen.
 - d. In zijn algemeenheid gaan wij zeer terughoudend om met het plaatsen van spiegels omdat deze in veel gevallen een schijnveiligheid scheppen. Ook deze situatie noodzaakt volgens ons het plaatsen van verkeersspiegels niet. Het is overigens altijd mogelijk de plaatsing van een verkeersspiegel aan te vragen. Dit zal ter plaatse beoordeeld worden, aan de geldende situatie.
 - e. Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening is het niemand toegestaan de weg te vervuilen. Ook tijdens de bouw zal de weg schoongehouden moeten worden. Bij eventuele vervuiling zal de aannemer de weg schoon moeten maken danwel daarvoor aansprakelijk worden gesteld.

Conclusie: reactie is gedeeltelijk gegrond voor wat betreft de aan te geven erfdienstbaarheden; dit dient in de toelichting te worden aangevuld. Voor het overige is de reactie ongegrond.

V. Conclusies

Gelet op de ingekomen zienswijze komen wij tot de conclusie, dat er aanleiding bestaat om het voorontwerp van het bestemmingsplan "Landgoed Oude Rijn" aan te passen in die zin dat:

- Op de plankaart en in de voorschriften de bij het landgoed behorende parkeerplaatsen duidelijker zullen worden geregeld en verder van het perceel Ganzenweg 9 worden gesitueerd.
- De naamgeving van het landgoed wordt gewijzigd.
- In de toelichting van het plan informatie over de bestaande erfdienstbaarheid wordt opgenomen.

De bestemmingsplanprocedure zal een vervolg krijgen op basis van artikel 23 e.v. van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Onderhavig eindverslag is vastgesteld in onze vergadering van 19 april 2005.

Burgemeester en Wethouders van Neder-Betuwe,

De secretaris,

N.A. de Groot.

De burgemeester,

Ir. A.P. Heldema.