

Zaak kenmerk: 187219
Afdelingshoofd: G. Karstens

Raad: 24 mei 2011

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 'Landgoed De Grootte
Scheere'.

Document 187221
kenmerk:

Hardenberg, 12 april 2011

Wat willen we bereiken, over welke ambitie(s) uit het meerjarenprogramma gaat het?

ASR (voorheen Fortis) is eigenaar van landgoed de Grootte Scheere. ASR wil voor eigen rekening en risico, op basis van het concept Rood voor Groen, komen tot de herontwikkeling en duurzame instandhouding van het Landgoed De Grootte Scheere door middel van het realiseren van twaalf woningen op negen locaties binnen het Landgoed. Met de bijbehorende opbrengsten wenst men investeringen te doen in het landschap voor wat betreft:

- aanleg, herstel en beheer van beplanting op het Landgoed (aanleg bos, beplanting, singels en laanbomen);
- aanleg, herstel en beheer van waterlopen op het Landgoed (o.a. toevoegen retentie en berging, aanleg beken, aanleg meer);
- de aanleg van (recreatieve) infrastructuur (fiets- en wandelpaden)

De gemeente heeft aangegeven aan de herontwikkeling en de duurzame instandhouding van het Landgoed De Grootte Scheere haar medewerking te willen verlenen, omdat de gemeente ontwikkelingen wil ondersteunen die bijdragen aan de duurzaamheid en kwaliteit van bestaande landgoederen en die gelijktijdig doelen op het gebied van natuur, water en landschap realiseren.

Dit heeft geresulteerd in een samenwerkingsovereenkomst. Deze overeenkomst is op 27 oktober 2008 door de gemeente, ASR, de provincie en het waterschap Velt en Vecht ondertekend. In deze samenwerkingsovereenkomst verklaart de gemeente zich in te spannen om een bestemmingsplan in procedure te brengen.

Waarom willen we dat bereiken?

Het doel is het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het Landgoed. Daarnaast is het wenselijk de duurzaamheid en de recreatieve openstelling van het Landgoed te vergroten.

Wat gaan we hiervoor doen?

Zorg dragen voor de ruimtelijke procedure om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan.

Wie hebben we daarbij nodig en wat is de taakverdeling?

De gemeente en ASR zorgen in gezamenlijk overleg voor het tot stand komen van het bestemmingsplan. De verantwoordelijkheid voor het verloop van de ruimtelijke procedure ligt bij de gemeente.

Wat mag het kosten en wat is de dekking?

De gemeente heeft met ASR een exploitatieovereenkomst gesloten. Uitgangspunt van de overeenkomst is dat ASR een bijdrage levert in de planvoorbereidings- en toezichtskosten. Tevens stort ASR een bijdrage in het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen.

Advies:

Het plan

Om de ruimtelijke kwaliteit van het Landgoed De Grootte Scheere te herstellen en ontwikkelen zijn er vele investeringen nodig. Het gaat daarbij om zogenoemde 'groene' investeringen in nieuwe natuur, herstel van landschapselementen, verbetering van het extensieve recreatieve medegebruik en realisatie van een duurzame waterhuishouding (onder andere waterretentie en beekherstel). De kosten die dergelijke investeringen met zich meebrengen moeten worden gefinancierd uit het oprichten van 'rode' functies (woningen).

Herstel en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische structuur zal ervoor gaan zorgen dat het landgoed als een eenheid meer zichtbaar wordt, de leefbaarheid groter wordt en als geheel beter beleefbaar wordt. De wandel- en fietsmogelijkheden zullen daartoe worden verbeterd. Tevens heeft het bieden van mogelijkheden voor vitale en duurzame landbouwbedrijven een hoge prioriteit. Daarnaast wordt gestreefd naar een verbetering van de waterhuishouding en het realiseren van waterberging. Het 'Rood voor Groen'-principe is verder uitgewerkt in de ruimtelijke visie 'De Grootte Scheere' uit 2008 (zie bijlage).

Omdat de beoogde ontwikkelingen niet binnen de geldende bestemmingsplannen (Buitengebied Gramsbergen en een tweetal partiële herzieningen) passen, is er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan zal het juridische kader gaan vormen voor de gewenste inrichting.

Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het voorjaar van 2010 ter inzage gelegen. Dit heeft enkele overleg- en inspraakreactie opgeleverd. Deze reacties zijn gebundeld en van commentaar voorzien in de 'nota inspraak en overleg bestemmingsplan Landgoed De Grootte Scheere'.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed De Grootte Scheere' vanaf donderdag 28 oktober 2010 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Gedurende deze periode van ter inzagelegging zijn een zestal zienswijzen kenbaar gemaakt. In het onderstaande zijn deze zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien.

De Wet bescherming persoonsgegevens is van toepassing op dit digitale bestemmingsplan met bijbehorende bijlagen. De naam, adres en woonplaatsgegevens van personen zijn daarom geanonimiseerd. De zienswijzen van personen zijn hierdoor vervangen door een nummering.

Samenvatting zienswijze nr. 1

1. **De grootte van de te bouwen huizen op het landgoed De Grootte Scheere.** Deze is afwijkend van de toegestane grootte van de gemeente Hardenberg. Het begrip landgoedhuis wordt ten onrechte gehanteerd omdat niet aan alle voorwaarden wordt voldaan.
2. **De leegstand en te koop staande huizen.** Niemand zit te wachten op nieuwe woningen. De woningen kunnen financieel gezien maar door een klein percentage van de bevolking gekocht worden met als extra belemmering de aanscherping van de regels bij de banken voor het verstrekken van financieringen op basis van erfpacht. Bankieren willen dit risico niet meer lopen.

3. **Het vergroten van de leefbaarheid.** Als de bouwplannen op het landgoed gerealiseerd zijn is de leefbaarheid niet vergroot. Door de extra bedrijvigheid her en der op het landgoed zal het verkeer behoorlijk toenemen, waardoor de rust zal afnemen. Dit alles doet geen goed aan de eeuwenoude natuur en karakter van Landgoed De Grootte Scheere.

Reactie op de zienswijze

1. **De grootte van de te bouwen woningen op het landgoed De Grootte Scheere.** In de toelichting is aangegeven dat de landgoedwoningen niet vergelijkbaar zijn met 'normale' woningen. Om het landgoed te ontwikkelen, vinden grootschalige ingrepen plaats als natuurontwikkeling, herstel van landschapselementen, verbetering van recreatieve voorzieningen, een verbetering van de waterhuishouding etc. Om deze maatregelen te kunnen financieren, is woningbouw mogelijk gemaakt. Eén van de kenmerken van het landgoed is de aanwezigheid van grote boerderijen en huizen. De nieuwe landgoedwoningen dienen qua uitstraling binnen het landgoed te passen. Om die reden is in gekozen voor grotere inhoudsmaten op specifieke punten in die delen van het landschap die grootschalig van karakter zijn. Het beleid ten aanzien van de inhoud van woningen in de gemeente Hardenberg bedraagt 750 m³ in het buitengebied. Voor een drietal locaties is hiervan afgeweken naar 1000 m³. Er worden ook woningen gebouwd met een maximale inhoud van 375m³. Het is niet duidelijk aan welke voorwaarden de indiener refereert met de opmerking 'dat niet aan alle voorwaarden worden voldaan, zodat het hanteren van het begrip landgoedhuis onterecht is'. Deze term is specifiek van toepassing op de nieuwe woningen binnen het landgoed de Grootte Scheere. Bij de omvang van de woningen is aangesloten bij het nieuwe bestemmingsplan voor het gehele buitengebied van Hardenberg. Dit plan gaat voor woning gelegen in het essen- en hoevelandschap (dat wat het landgoed grotendeels is) uit van een maximale inhoud van de woningen van 750 m³. Door middel van een afwijking kunnen woningen, mits landschappelijk goed ingepast worden vergroot tot 1000 m³. De bij het bestemmingsplan horende ontwikkelingsvisie geeft aan hoe de woningen passen in het landschap en privaatrechtelijk is vastgelegd dat voordat de woningen gebouwd mogen worden een inrichtingsplan per locatie opgesteld moet worden.
2. **De leegstand en te koop staande huizen.** Meerdere zienswijze richten zich op vermeende leegstand op het landgoed. Het aantal woningen dat leegstaat is echter beperkt. Dat de woningen slechts voor een klein percentage van de bevolking gekocht kan worden wordt verder niet onderbouwd. Door de inhoudsmaat van de nieuw te realiseren woningen gevarieerd vast te stellen in het bestemmingsplan, van 375 m³, 750 m³ en van 1000 m³, worden de woningen juist financieel bereikbaar voor meerdere doelgroepen. De vaststelling van de erfpachtcanon is nog niet bepaald. Er wordt niet gebouwd voor leegstand. ASR zal enkel de kavels in erfpacht uitgeven aan derden. De zakelijk gerechtigde zal vervolgens tot realisering van een pand overgaan. De uitgifte van de kavels geschied gefaseerd, gekoppeld aan de drie deelplannen van het ontwikkelingsplan. Met het realiseren van de waterparagraaf zullen een drietal kavels worden vergund door de gemeente om te bebouwen. Daadwerkelijke bouw hangt af van de marktsituatie op dat specifieke moment. In de fasen daarna (groen en recreatie) zullen telkens weer 3 locaties worden vrijgegeven voor een bouwvergunning. De doorlooptijd van het plan wordt ingeschat op circa 10 jaar. Dit betekent dat de woningen gespreid over deze periode zullen worden gerealiseerd. Of en in welke mate financieringsinstellingen bereid zijn tot financiering van de woningen staat los van de bepalingen in het bestemmingsplan.
3. **Het vergroten van de leefbaarheid.** De leefbaarheid van het plan wordt volgens de initiatiefnemer vergroot door de toename van sociale controle. Het landgoed is vrij toegankelijk op wegen en paden van zonsopgang tot zonsondergang. Daarbuiten niet. Met name op stillere plekken vindt een toename van vandalisme plaats in de vorm van het dumpen van afval, dating, motorcross etc. Door woningbouw gespreid over het landgoed mogelijk te maken zal het gebied minder aantrekkelijk worden voor genoemde activiteiten doordat het toezicht van het gebied intensiveret. De geplande woonlocaties zijn zodanig gelocaliseerd dat zij op verschillende verharde wegen uitkomen namelijk op

de Scheerseweg, de Holthonerweg, de Kalkweg en Klooster. De 9 locaties met de 12 woningen worden verspreid gebouwd op een oppervlakte van 800 hectare. De komst van de wooneenheden zal alleen leiden tot het normale verkeer dat met een woning samengaat. De rust in het gebied zal eerder toenemen in het gebied door bovenstaande redenen. De eeuwenoude natuur waarop wordt gedoeld betreft een mogelijk een verwijzing naar het cultuurlandschap dat hier in eeuwen is ontstaan. Juist door toepassing van het concept rood voor groen is de basisgedachte van het plan dit cultuurlandschap te versterken en te behouden door de aanwending van financiële middelen die vrijkomen uit de uitgifte van de kavels. Het gaat in dit bestemmingsplan om maximaal 15 (14 + bestaande entreewoning) wooneenheden op een gebied van 800 hectare. De komst van de 15 wooneenheden genereert een hoeveelheid verkeer die beperkt is (aantal woningen x gemiddeld 5 ritten per dag).

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze nr. 2

1. **Woningbouw.** Woningbouw wordt niet nodig geacht omdat er nu al leegstand is. Gevraagd wordt of de ontwikkelaar kan aantonen dat de nieuwe woningen daadwerkelijk verkocht zullen worden en of de bouw van woningen het enige middel is om het landgoed in stand te houden.
2. **Leefbaarheid.** De leefbaarheid wordt aangetast omdat de hoeveelheid verkeer sterk zal toenemen. Daarnaast is nieuwbouw niet noodzakelijk omdat er een gezonde jonge bevolking is die het landgoed in stand zal houden.
3. **Natuur onder druk.** Nieuwbouw wordt gepleegd in de natuur zodat flora en fauna dreigen te verdwijnen. Gevraagd wordt of onderzoek is gepleegd naar de effecten van alle uit te voeren plannen op het landgoed?
4. **Financiën.** Door overwaarde van land zou onderhoud van het landgoed kunnen worden gefinancierd.

Reactie op de zienswijze

1. **Woningbouw.**
 - a) Meerdere zienswijze richten zicht op vermeende leegstand op het landgoed. Het aantal woningen dat leegstaat is echter beperkt. Buiten de stellingname van de indiener dat er thans sprake is van leegstand moet worden opgemerkt dat dit een momentopname betreft. De geplande woningbouw en het daaraan gekoppelde herstelwerkzaamheden betreffende het landschap, strekken zich uit over een periode van 50 jaar.
 - b) Er is beoordeeld of de nieuw te bouwen woningen passen binnen het woningbehoefteonderzoek. Aangezien de woningen over de maximale looptijd van een bestemmingsplan van 10 jaar gebouwd worden, kan flexibel ingespeeld worden op de behoefte van de markt. Gemiddeld zal 1,2 woning per jaar worden gerealiseerd hetgeen geen extern onderzoek behoudens het woningbehoefteonderzoek van de gemeente vereist.
 - c) Het gaat in dit project om een combinatie van herstel en ontwikkeling van landschappelijke-, recreatieve- en waterdoelen op het landgoed. Daaraan gekoppeld speelt de problematiek voor het duurzaam in standhouden van het landgoed nu het landbouwkundig belang langzaam minder wordt. Het landgoed ligt niet in de EHS zodat geen beroep kan worden gedaan op de bijbehorende subsidies. Echter ook de recente perikelen rond het opschorten van de subsidieverlening in de EHS laat zien dat er op basis van subsidie geen duurzame toekomst gebouwd kan worden. De totale investeringsopgave voor herstel van het landschap met bijbehorende water en recreatieparagraaf is van dien aard dat er geen andere bestemmingen zijn in te passen op het Landgoed die een gelijkwaardige opbrengsten component opleveren.

2. **Leefbaarheid.**

- a) Zie de reactie bij de zienswijze nr. 1 onder punt 3.
 - b) In de stelling name wordt slechts één aspect van het begrip leefbaarheid genoemd, een jonge bevolking. Leefbaarheid bestaat echter uit meerdere aspecten waaronder ook landschap, natuur en recreatiemogelijkheden. In dit plan zijn de woningen niet zozeer het doel als wel het middel om de leefbaarheid op die vlakken te verbeteren. Daarnaast zorgen de nieuwe woningen voor een groter gedifferentieerder aanbod van woningen die de bevolkingsopbouw ten goede komt.
 - c) Zie de reactie bij de zienswijze van mevrouw Stroeve onder punt 3.
3. **Natuur onder druk.** Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de effecten van de plannen en maatregelen in het gebied. De resultaten daarvan zijn als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Vooral bij de aanleg zal verstoring plaatsvinden, dit is helaas niet te voorkomen. Hiervoor is ontheffing verleend door Dienst Regelingen en er worden maatregelen genomen de effecten te minimaliseren. Door de omvang van het gebied en het verbeteren van de leefomgeving voor soorten zal de leefomgeving voor soorten na herontwikkeling van het landgoed per saldo verbeteren.
4. **Financiën.** De bouw van de woningen levert per saldo een toename op in de vermogenswaarde van het landgoed. In de financieringsberekeningen van het totale plan is rekening gehouden met de waardevermeerdering van het landgoed, deze is contant gemaakt naar het heden. Hierdoor wordt het mogelijk om in het heden grond af te waarden daar waar landbouwgrond plaats maakt voor retentie en natuur (bos) en komen er door de waardestijging van de woonlocaties en vervolgens de uitgifte in erfpacht contanten vrij voor ontwikkeling, aanleg en beheer van huidige en toekomstige landschappelijke gebruiksvormen. Anders gezegd zijn de investeringen die nu moeten worden gedaan in balans gebracht met de te verwachten opbrengsten in de toekomst. De waardeontwikkeling van de landbouwgronden waarnaar de indiener verwijst hebben betrekking op de vrije waarde van landbouwgronden. Deze waardeontwikkeling wordt per regio door het LEI bijgehouden en gepubliceerd. Alle gronden op de Groote Scheere zijn uitgegeven in pacht of in erfpacht waarop deze waardeontwikkeling niet van toepassing is. De waardeontwikkeling van verpacht- of in erfpacht uitgegeven bezit is afhankelijk van de markt waarop partijen als institutionele beleggers op opereren en volgt niet noodzakelijkerwijs de ontwikkelingen van vrije grondprijzen. Het inzetten van (eventuele) waardestijgingen van vrije grond is dan ook in onderhavig geval niet aan de orde.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze nr. 3

1. **Omvang woningen.** In dit plan worden woningen van 1000 m³ en 1500 m³ mogelijk gemaakt. Indiener verzoekt ook voor zijn woning dit toe te staan en baseert zich hierbij op:
 - a. de landschappelijke ligging
 - b. de markante locatie van zijn woning
 - c. de historische relatie met het landgoed
2. **Beplanting lanen.** Verzocht wordt om geen lanen bij te planten, aangezien deze afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde van de bestaande lanen.
3. **Bouwvolume.** Indiener refereert aan de nota inspraak en overleg waarin wordt aangegeven dat er geen reden is voor een grotere woning omdat er geen bijdrage plaatsgevonden heeft aan een omvangrijke verbetering van het landgoed. Hij verzoekt om die reden een antwoord op de volgende vragen:
 - a. Hoe groot moet de bijdrage in euro's zijn om in aanmerking te komen voor een groter bouwvolume?
 - b. Op grond van welke regeling wordt een groter bouwvolumen toegekend?
 - c. Wat zijn de perceelsgroottes van de nieuwe locaties?

4. **Verplaatsing nieuwe locatie naar perceel verzoeker.** Verzoeker geeft aan dat hij met het gefaseerd onderhouden van zijn woning ook een bijdrage levert aan de verbetering van het landgoed. Om dit te kunnen blijven bekostigen verzoekt hij één van de nieuwe locaties te verplaatsen naar zijn perceel.
5. **Oppervlakte bijgebouwen.** De maximale oppervlakte van 75 m² aan bijgebouw is te weinig. Verzocht wordt om dit in lijn met de landelijke en provinciale trend op te rekken naar 225 m² á 300 m² of anders minimaal 100m².
6. **Aantal te bouwen woningen.** Het aantal te bouwen woning in het zeer kwetsbare gebied (13 woningen met 15 wooneenheden) is veel te veel. Het landgoed is er de laatste jaren niet beter op geworden. De bouw van allerlei typen (futuristische) woningen op plekken waar geen gebouw heeft gestaan doet het landgoed geweld aan. Een landgoed is juist herkenbaar doordat het bestaat uit een verzameling van gebouwen van hetzelfde type.
7. **Clustering woningen.** Verzocht wordt om clustering van minder woningen op maximaal 3 locaties.
8. **Beschermd dorpsgezicht.** Voorgesteld wordt om van het geheel een beschermd dorpsgezicht te maken.
9. **Geen medewerking.** Mede gelet op de krimp van de bevolking, de huidige leegstand (ongeacht de oorzaken) en het vrijkomen van een aantal van de huidige woningen zou er geen medewerking aan het huidige plan gegeven mogen worden.
10. **Nieuw conflict.** In Hardenberg wordt een basis wordt gelegd voor een nieuw conflict zoals dat ook is ontstaan op de Waddeneilanden tussen Staatsbosbeheer en de erfpachters.
11. **Garanties.** Gesteld wordt dat in een kwetsbaar gebied gebouwd wordt voor leegstand. Gevraagd wordt of de gemeente hiervoor garanties kan afgeven. Mag er bijvoorbeeld niet gebouwd worden voordat er een eigenaar/bewoner is?
12. **Financiering herstel achterstallig onderhoud.** Het herstel van achterstallig onderhoud aan het landgoed moet niet gepaard gaan met een gebaar aan de gemeenschap. De financiering van de voorgestelde maatregelen kan ook plaats vinden door de eigenaar. Het landgoed valt onder de Natuurschoonwet en hieraan zitten fiscale voorwaarden. Ten tweede kan de waardevermeerdering van de grond benut worden. Voor een landgoed van 800 hectare zou dit een waardevermeerdering kunnen betekenen van al snel 4 miljoen euro in verpachte staat.
13. **Exploitatie.** Om de schijn van overheidssteun te vermijden wenst indiener inzicht in de exploitatieopzet, het inrichtingsplan en de bijbehorende overeenkomsten. Al deze stukken dienen ter inzage gelegd te worden.
14. **Andere te publiceren stukken.** Verzocht wordt om ook de lijst met te verrichten werkzaamheden, uitvoerende organisatie, afbakening en financieringswijze te publiceren.
15. **Ruilverkaveling en uitplaatsing.** Er zou een ruilverkaveling en uitplaatsing moeten plaatsvinden op het landgoed.
16. **Bedrijven in de verdrukking.** Bedrijven op de es en in het gebied rond de bos- en beekhuizen komen mogelijk op slot te zitten. Afgevraagd wordt of er ook mogelijkheden zijn voor die bedrijven om te groeien tot 200 tot 300 koeien. Vervolgvraag is of dit wenselijk is en zo nee of dan de betrokken bedrijven een plan- en bedrijfsschade vergoeding krijgen.
17. **Overleg over ruilverkaveling.** Geadviseerd wordt om te overleggen met landbouw- en milieuorganisaties en het initiatief te nemen om te komen tot een ruilverkaveling.
18. **Overlast door muggen.** Met betrekking tot het retentiegebied zijn er bezwaren zover het stilstaand water betreft dit in verband met overlast van muggen. Zijn hiervoor garanties te geven dat dit niet het geval is?
19. **Vergoeding i.v.m. aanpassing waterpeil.** Verzocht wordt om een vergoeding wanneer de aanpassing van het waterpeil nadelige gevolgen heeft voor zijn perceel.
20. **Afvoer van water naar de Vecht.** Gevraagd wordt om aandacht te besteden aan de gewenste loop (afvoer) van water naar de (kleine) Vecht. Vanwege de hoogteverschillen zal dit niet te realiseren zijn.

Reactie op de zienswijze

1. **Omvang woningen.** Het plan voorziet in de mogelijkheid tot het nieuw oprichten van woningen variërend van 375m³ tot 1000m³. Bij de omvang van de woning is aangesloten bij het nieuwe bestemmingsplan voor het gehele buitengebied van Hardenberg. Dit plan gaat voor woning gelegen in het essen- en hoevelandschap (dat wat het landgoed grotendeels is) uit van een maximale inhoud van de woningen van 750 m³. Door middel van een afwijking kunnen woningen, mits landschappelijk goed ingepast worden vergroot tot 1000 m³. De bij het bestemmingsplan horende ontwikkelingsvisie geeft aan hoe de woningen passen in het landschap en privaatrechtelijk is vastgelegd dat voordat de woningen gebouwd mogen worden een inrichtingsplan per locatie opgesteld moet worden. Deze regel is ook opgenomen in het bestemmingsplan voor Landgoed de Grootte Scheere.
2. **Bepanting lanen.** Het plan voorziet niet in de aanplant van lanen zoals die op dit moment aanwezig zijn. Een 'laan' is een weg die aan beide zijden geflankeerd wordt door bomen. Langs de weg om de Holthonesch wordt bepanting aangebracht echter dit zou op sommige plekken ook de uitstraling van een laan kunnen hebben. De hier voorziene inplant heeft echter te maken met herstel van een houtwalstructuur die kenmerkend is voor de es. Vanwege het landbouwkundig belang is er voor gekozen deze locatie zodanig te kiezen dat deze 1. recht doet aan de beleving van de relatie tussen de Holthoner es en de houtwalstructuur daaromheen en 2. de agrarische ondernemers niet beperkt in de uitoefening van het landbouwbedrijf.
3. **Bouwvolume.**
 - a) de vraag ten aanzien van de bijdrage in euro's is geen vraag die in het kader van dit bestemmingsplan beantwoord hoeft te worden.
 - b) het betreft hier geen specifieke regeling, echter het beleid zoals dit onder 1 is verwoord is hierop mede van toepassing. De bij het bestemmingsplan horende ontwikkelingsvisie geeft aan hoe de woningen passen in het landschap en privaatrechtelijk is vastgelegd dat voordat de woningen gebouwd mogen worden een inrichtingsplan per locatie opgesteld moet worden.
 - c) De perceelsgroottes van de nieuwe woningbouwlocaties zijn afgestemd op de oppervlaktes van de op te richten woningen. In het geval dat een dubbele woning is voorzien is de oppervlakte van het bouwperceel daarop aangepast. Het bestemmingsvlak zegt niets over de oppervlakte grond die uiteindelijk door de grondeigenaar zal worden uitgegeven.
4. **Verplaatsing nieuwe locatie naar perceel verzoeker.** De ontwikkeling van het plan zoals in de inleiding en ontwikkelingsvisie is verwoord richt zich niet op de instandhouding van bestaande en/of nieuwe gebouwen. Zoals indiener ook verderop aangeeft in zijn zienswijze behoren dergelijke onderhoudskosten voor rekening van de eigenaar van de gebouwen te komen. Er kan dan ook geen sprake zijn van het op die gronden verplaatsen van een bouwlocatie naar het perceel van de inspreker.
5. **Oppervlakte bijgebouwen.** Bij de omvang van de woning en de bijgebouwen is aangesloten bij het nieuwe bestemmingsplan voor het gehele buitengebied van Hardenberg. Dit betekent dat bijgebouwen een oppervlakte van maximaal 75 m² dan wel 100 m² (als de woning 1000 m³ is) mogen hebben.
6. **Aantal te bouwen woningen.** Door de initiatiefnemer is een uitgebreide studie gedaan naar de draagkracht van landgoed voor het aantal woningen. Het betreft een bijzonder gebied, echter door de omvang en schaalgrote van landgoed is de term kwetsbaar niet van toepassing. 9 extra woninglocaties (12 woningen 14 wooneenheden) op een plangebied van 800 hectare betekent geen grote belasting. Wat betreft de uiterlijke verschijningsvorm is niet uit het bestemmingsplan af te leiden dat deze futuristisch van aard zullen zijn. De herkenbaarheid van een landgoed is niet noodzakelijkerwijs toe te schrijven aan het bouwen van nieuwe woningen in dezelfde stijl als waarin de bestaande op het landgoed voorkomende gebouwen zijn gebouwd.
7. **Clustering woningen.** De clustering van woningen is overwogen, maar hier is uiteindelijk niet voor gekozen vanwege het inrichtingsconcept van het landgoed. Grote clusters van woningen bevinden zich nu niet op het landgoed en er is bewust voor gekozen te voorkomen dat ergens een woningbouwconcentratie zou ontstaan. Het beeldkwaliteitsplan geeft heel nadrukkelijk aan welke basis elementen voor alle

- woningen moeten gelden. De gebouwde entreewoning was ontwerptechnisch gezien een pilot voor deze vernieuwde bouw. De vormgeving van de andere woningen zal niet noodzakelijkerwijs gelijk zijn aan de entreewoning, echter materiaal en ingetogen uitstraling zijn elementen die terugkomen.
8. **Beschermd dorpsgezicht.** Een beschermd stads- of dorpsgezicht wordt aangewezen door de ministeries van Onderwijs Cultuur en Wetenschap & Infrastructuur en Milieu. Een mogelijke procedure om te komen tot aanwijzing van een beschermd dorpsgezicht valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.
 9. **Geen medewerking.** Meerder zienswijzen richten zich op vermeende leegstand op het landgoed. Het aantal woningen dat leegstaat is echter beperkt.
 10. **Nieuw conflict.** De situatie waaraan wordt gerefereerd met SBB en de eilanden gaat in de kern over een waarderingvraagstuk van de ondergrond in een erfpachtsituatie bij ommekomst van de aldaar gevestigde (dus bestaande) erfpachtovereenkomsten. Anders dan in het SBB dossier zal de canon (rente) over de vermogenswaarde van de grond bij aanvang van de overeenkomst op een werkelijke waarde in het vrije economische verkeer worden gewaardeerd. De waarde van de, op te richten, woning voorts staat los van de waarde van de ondergrond. Dit is wezenlijk anders dan in het geval SBB op de eilanden. Daar zijn woning en ondergrond in een overeenkomst samengevoegd. De op de eilanden geldende canon is gedurende de looptijd van de overeenkomst niet, of nauwelijks aangepast en kent een lage waarde. Bij ommekomst van de periode wordt nu de waarde van de grond tegen de werkelijke waarde getaxeerd en daarop wordt de canon berekend. De zakelijk gerechtigde heeft in veel gevallen echter de vrije waarde voor grond en opstal betaald aan zijn rechtsvoorganger. Het zijn deze gevallen die nu door een forse verhoging van de canon financieel in de problemen komen. Initiatiefnemer is landelijk de grootste aanbieder van erfpacht, op de Staat der Nederlanden na. Er is ruimschoots ervaring met overeenkomsten om schrijnende gevallen waaraan wordt gerefereerd te voorkomen op bovengenoemde wijze.
 11. **Garanties.** De gemeente Hardenberg heeft een actueel woonplan voor de periode 2008 tot met 2012. In het woonplan is aangegeven dat de gemeente naast voldoende woonmogelijkheden aan de eigen inwoners, ook voldoende woningen wil bieden voor mensen van buiten Hardenberg die hier willen komen wonen/werken/recreëren. Met de bouw van de landgoedwoningen wordt voornamelijk gemikt op deze laatste doelgroep. De gemeente wil ook aantrekkelijk zijn om te wonen voor vermogende mensen. Hierdoor wordt de diversiteit van de bevolking vergroot en het is een stimulans voor de lokale economie. Voor deze groep wordt ruimte geboden om een aantal dure woningen te realiseren. In eerste instantie gaat het hier om woningen in de zes grootste kernen. In andere gevallen moet een dergelijke ontwikkeling bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. In het woonplan is voor het buitengebied aangegeven dat er behoefte is voor ongeveer 15 woningen per jaar. Hiervan vallen ongeveer 4 woningen in het duurder segment. Op het landgoed de Groote Scheere wordt gemiddeld 1 woning per jaar van dat beoogde aantal ontwikkeld. Om die reden wordt volgens ons niet gebouwd voor leegstand en is er zeker voor de langere termijn voldoende behoefte aan bijzondere woningen in een groene omgeving. Daarnaast wordt vastgesteld dat de woningen door de erfpachters zelf zullen worden opgericht en niet door initiatiefnemer. Dat betekent dat een woning niet eerder zal worden gebouwd dan dat de kavel is uitgegeven aan een erfpachter, die op haar beurt zelf zal gaan bouwen.
 12. **Financiering herstel achterstallig onderhoud.** Het plan voorziet niet in herstel van achterstallig onderhoud van het landgoed. Het plan voorziet in het versterken van de groene en blauwe structuur van het landschap. Deze wordt door de uitgifte van de bouw kavels gefinancierd. In de zienswijze wordt gesteld dat het landgoed valt onder de Natuurbeschermingswet 1928 (NSW). Dit is niet het geval. Landgoed de Groote Scheere valt niet onder de voorwaarden en voordelen van de NSW, die overigens van fiscale aard zijn en niet voorzien in faciliteiten van achterstallig onderhoud. Daarnaast wordt verwezen naar de mogelijkheden van het benutten van overwaarde. Door het bestemmen van woningbouwlocaties stijgt de vermogenswaarde van de grond en dus van het landgoed. De waardestijging van de grond resulteert in de mogelijkheid om een jaarlijkse canon vast te stellen over die gecreëerde waardestijging. De contante waarde van de canon is juist meegenomen in de financiering van het project. Dit is de kern van

het concept rood voor groen. De opbrengst van de woningen (de jaarlijkse canon) financiert de investeringen in de openbare ruimte, i.c. de groene en blauwe investeringen.

13. **Exploitatie.** Het beleid 'Rood voor Groen op bestaande landgoederen', waar dit project een pilotproject voor was, is bij de Europese Unie getoetst op oneigenlijke staatssteun. Er is door de Europese Unie geconstateerd dat er geen sprake is van staatssteun. De exploitatieopzet en overeenkomsten bevatten bedrijfsgevoelige informatie en kunnen daarom niet openbaar gemaakt worden. Er is geen gedetailleerd inrichtingsplan gemaakt voor het landgoed zodat deze niet ter inzage kan liggen. In de overeenkomst is afgesproken dat voor de bouw van elke locatie een goedgekeurd inrichtingsplan aan de gemeente ter goedkeuring overlegd moet worden.
14. **Andere te publiceren stukken.** De gevraagde gegevens staan los van de bestemmingsplanprocedure. De werkzaamheden zijn voorts in dit stadium nog niet zodanig uitgewerkt dat ze op bestekniveau zijn uitgewerkt. Gevraagde gegevens kunnen dan ook niet overlegd worden en vallen buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.
15. **Ruilverkaveling en uitplaatsing.** Indiener doelt met een ruilverkaveling op de gebruiksrechten op de agrarische percelen. De gebruiksrechten op de agrarische percelen vallen niet onder de bestemmingsplanprocedure. Overigens is het zo dat initiatiefnemer op vrijwillige basis met de gebruikers van de percelen de afgelopen jaren intensief en met succes een verkaveling van de gebruiksrechten met de gebruikers is overeengekomen en heeft doorgevoerd. Voor uitplaatsing van agrarische bedrijven bestaat geen aanleiding en zijn ook geen verzoeken bekend.
16. **Bedrijven in de verdrukking.** Voor de genoemde bedrijven is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) één van de belangrijkste criteria voor de uitbreiding van agrarische bedrijven. In Artikel 4.1 van de Wgv is bepaald dat de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt: ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Omdat de betreffende bedrijven geen dieren houden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld is de minimale afstand 50 meter. Bij de positionering van de nieuwe locaties is rekening gehouden met deze minimale afstandseis door minimaal 50 meter tussen de rand van het agrarisch bouwblok en woonbestemmingsvlak aan te houden. Geen van de op het landgoed aanwezige bedrijven ondervindt een beperking zoals bedoeld door indiener als gevolg van de woningbouwlocaties. Alle agrarisch ondernemers waren nauw betrokken bij de opstelling van het bestemmingsplan en hebben daar inzage in gehad alsmede medezeggenschap.
17. **Overleg over ruilverkaveling.** Zie antwoord onder punt 15.
18. **Overlast door muggen.** In het inrichtingsplan van het Waterschap wordt onderscheid gemaakt in een retentiegebied en een conserveringsgebied. Het retentiegebied zal ingezet worden in situaties die gemiddeld 1 keer in de 100 jaar voorkomen. Het conserveringsgebied wordt ieder voorjaar gevuld tot op het winterpeil van de Lutterhoofdwijk (NAP+8,8m). Dit water zakt in de periode april-augustus weg in de bodem. Op deze manier wordt een extra hoeveelheid water in het gebied vastgehouden zodat de Groote Scheere in droge periodes minder (of zelfs niet) afhankelijk is van inlaat van water. Een noodretentiegebied is een gebied waar bij hevige regenval het water tijdelijk geborgen wordt. Dit is belangrijk om de lagere gebieden die stroomafwaarts liggen te beschermen tegen overstromingen. Dat betekent dat alleen tijdens piekafvoeren water in het retentiegebied aanwezig is. Muggen leggen hun eitjes bij voorkeur in stilstaand en ondiep water. Afhankelijk van de soort moet het stilstaande water minimaal meerdere dagen tot enkele weken aanwezig blijven om de voortplantingscyclus te kunnen volbrengen. Wanneer het water 1 tot 2 dagen stil staat hebben de eitjes niet de kans om uit te komen. De verwachting van waterschap Velt en Vecht is dat maximaal één keer per jaar het gebied enkele dagen onder water komt te staan. De onderwaterzetting zal tijdens de winterperiode plaatsvinden, wanneer er hoge neerslag en afvoerpieken zijn. Tijdens de winterperiode zetten muggen geen eitjes af. Dit gebeurt doorgaans vanaf begin maart, wanneer de watertemperatuur hoog genoeg is. De voorkeur gaat uit naar ondiep en stilstaand water, onder meer omdat dit water snel opwarmt. Uit de eitjes komen larven. In totaal zijn er vier larvenstadia. Het vierde

- larvenstadium is in de winterperiode. Wanneer wateren droog vallen, komen de larven door droogte om. De inrichting van het gebied zal zodanig wordt vormgegeven dat er op gezette tijden stroming aanwezig is. Om die manier wordt voorkomen dat de eitjes van muggen tot ontwikkeling kunnen komen. Aangezien er midden in het gebied een woning gepland is, zal eventuele muggenoverlast zorgvuldig gemonitord worden. Indien nodig worden aanvullende maatregelen genomen.
19. **Vergoeding i.v.m. aanpassing waterpeil.** Van belang is dat het bestemmingsplan niet het instrument is om de hoogte van het waterpeil te regelen. Dit is een bevoegdheid van het waterschap. Het waterschap zal dit door middel van een projectplan conform de waterwet regelen. Dit plan wordt uiteindelijk vast gesteld door het Algemeen bestuur van Waterschap Velt en Vecht. Het bestemmingsplan speelt hier geen rol in.
 20. **Afvoer van water naar de Vecht.** Dit is uitgewerkt in het hiervoor genoemde projectplan.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze nr. 4

Onderdeel woningbouw.

1. Het is niet duidelijk welke nieuwbouw 'normale burgerwoningen' zijn en welke 'landgoedwoningen'. En het is niet duidelijk hoe beide bovenstaande typen zich verhouden met de maximaal te bouwen inhoud.
2. Aangeven wordt dat de verplaatsing van een noodwoning achter de Eindhoeve naar de plaats van de nulwoning niet overeenkomt met het toegestane aantal kubieke meters woningvolume. De gesloopte woning had een inhoud die fors kleiner was dan wat terug is gebouwd.
3. De verkoopbaarheid van de woningen op het landgoed wordt ter discussie gesteld gezien de objecten die te koop staan op of naast het landgoed. Er wordt gesteld dat er in totaal 22 woonobjecten te koop staan of te bouwen zijn.
4. Er wordt gesteld dat er gebouwd wordt in de natuur.
5. Aanbevolen wordt om een onafhankelijk onderzoek naar de verkoopbaarheid van de woningen uit te laten voeren.
6. Gezien de huidige leegstand op het landgoed is het aan te bevelen niet toe te staan dat er gebouwd zal worden, dit zou bouwen voor leegstand zijn.

Onderdeel leefbaarheid.

1. Aangegeven wordt dat nieuwbouw niet noodzakelijk is om de leefbaarheid op het landgoed te verbeteren. De bevolkingsopbouw op het landgoed is reeds gemêleerd.
2. Gesteld wordt dat door de beoogde nieuwbouwprojecten het aantal bewoners toeneemt waardoor ook het aantal verkeersbewegingen significant toeneemt. Dit vermindert de leefbaarheid en heeft een negatief effect op de flora en faunastand.

Onderdeel natuurwaarden.

1. Er ontbreekt een totaalonderzoek naar de effecten van woningbouw, toename woonwerk-recreatieverkeer en de toename van recreatiemogelijkheden op de leefbaarheid van de inwoners, bedrijvigheid van veehouders/akkerbouwers en flora en fauna op het landgoed.
2. Verzocht wordt om een 3D presentatie van de woningbouw.
3. Verzocht wordt om een visualisatie van elk woonobject zodat de effecten van nieuwbouw op de omgeving duidelijk worden.
4. Verzocht wordt om opnieuw heideterreinen aan te leggen en om het opnieuw opwerpen van de Bisschopsschans en leidijken.

Onderdeel archeologie.

1. Voor plekken waar nooit woningen gestaan hebben is archeologisch onderzoek wenselijk.
2. De Monumentenwet 1998 geeft aan dat bij te bebouwen oppervlakten groter dan 100 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is.
3. Verzocht wordt om ook voor de niet met veldonderzoek onderzochte locaties een archeologisch onderzoek uit te voeren.
4. Meer bescherming is gewenst, ook op nivo 1 tot en met 3 en 5. Niet alleen nivo 5 zou aan te bevelen zijn om het bodemarchief naar behoren te kunnen bestuderen.

Onderdeel landbouw, belemmering bedrijfsvoering door woningbouw en vernatting van landbouwgrond.

1. Het waterpeil gaat op diverse plaatsen omhoog gebracht worden door aanleg van diverse te graven waterlopen. Als voorbeeld wordt de woningbouw van de locatie Beekhuizen (SW 10) genoemd. Vermoed wordt dat dit ook op ander locaties tot problemen leidt.

Reactie op de zienswijze

Onderdeel woningbouw.

1. In de planregels van het bestemmingsplan is in artikel 11.2.2 onder d, aangegeven welke woningen welke inhoudsmaten krijgen. De woningen met aanduiding SW04, SW05 en SW07 krijgen een inhoudsmaat van maximaal 1000 m³, het betreft hier zogenoemde landhuiswoningen. De woningen met aanduiding SW08, SW09, SW06 en SW01 hebben een maximale inhoudsmaat van 750 m³. Op de locaties met de aanduidingen SW02, SW03, SW10 mogen een tweetal woningen gebouwd worden met elk een inhoud van 750m³, echter de verdeling van de inhoud over de twee woningen is niet vastgelegd. Zolang het totaal maar niet groter wordt dat 1500m³. Voor locatie SW02 is de bijzonderheid vastgelegd dat er in totaal vier wooneenheden in beide woonvolumes gerealiseerd mogen worden. Dit is toegestaan zodat ook in de behoefte aan kleinere en goedkopere woonvolumes tegemoet kan worden gekomen.
2. De gesloopte noodwoning had een woonbestemming. Er is voor gekozen om de woonbestemming te verplaatsen. De woning heeft een maximale inhoud van 750 m³ conform het vigerende beleid van de gemeente Hardenberg in het buitengebied. Er is hier geen sprake van Rood voor Rood.
3. Er staan op dit moment slechts een klein aantal woningen te koop. Indiener neemt een voorschot op de vergrijzing door een drietal woningen mee te nemen van huidige bewoners. Het bestemmingsplan heeft een looptijd van 10 jaar en de ontwikkeling past binnen het woonplan, zie hiervoor ook de beantwoording onder van zienswijze 3, punt 11.
4. Alle woningen worden gebouwd op bestaande landbouwgrond en niet in natuur. Het gehele landgoed bestaat uit een ensemble van natuur, bos en landbouwgronden. De stelling dat er gebouwd wordt in de natuur is onjuist.
5. Zie het gestelde onder 3.
6. Door de initiatiefnemer zal in principe niet worden gebouwd. Initiatiefnemer is geen ontwikkelaar van woningen. Als het bestemmingsplan is vastgesteld zullen de bouwkavels op basis van erfpacht worden uitgegeven. De desbetreffende erfpachter zal uiteindelijk degene zijn die de woning daadwerkelijk zal oprichten.

Onderdeel leefbaarheid.

1. zie beantwoording zienswijze nr. 2, punt 2
2. zie beantwoording zienswijze nr. 2, punt 2

Onderdeel natuurwaarden.

1. Er is een flora en faunaonderzoek uitgevoerd naar genoemde punten, zie hiervoor zienswijze 1, punt 3. De effecten op de ontwikkeling van de landbouwbedrijven op en om het landgoed zijn beoordeeld, zie hiervoor zienswijze 4, punt 16. De loop van recreatieroutes is zodanig gekozen dat overlast voor mens en dier tot het minimum is beperkt. Er wordt geen toename van het aantal recreanten verwacht, eerder een andere verdeling van de recreanten over het landgoed.
2. De wens om een 3D presentatie te zien van de beoogde woningen niet relevant voor de verdere besluitvorming rond het bestemmingsplan.
3. Het verzoek de woningbouwobjecten te visualiseren is niet relevant voor de effectbeoordeling van de nieuwe woningen.
4. Suggesties voor de aanleg van heideterrein, herstel Bisschopsschans en leidijken vallen buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

Onderdeel archeologie.

1. Door archeologisch adviesbureau RAAP is een uitgebreid vooronderzoek en veldonderzoek gedaan. Doel van dit onderzoek was allereerst het middels

bureauonderzoek verwerven van informatie over bekende en te verwachten archeologische resten teneinde een gespecificeerde verwachting op te stellen voor de verschillende locaties in het plangebied. Het doel van het veldonderzoek was vervolgens die verwachting te toetsen en, voor zover mogelijk, een eerste indruk te geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging van eventueel aangetroffen archeologische vindplaatsen. Op basis van de onderzoeksresultaten en de aard en omvang van de voorgenomen bodemingrepen op de diverse locaties zijn vervolgens adviezen met betrekking tot archeologisch vervolgonderzoek geformuleerd. Voor de resultaten verwijzen wij naar het betreffende onderzoek. Hieruit blijkt dat niet voor alle locaties archeologisch veld en/of vervolgonderzoek noodzakelijk is.

2. De gemeenteraad van Hardenberg heeft conform Artikel 38 van de Monumentenwet een verordening vastgesteld aangaande archeologische monumentenzorg. De gemeenteraad heeft daarin haar eigen beleid geformuleerd ten aanzien van archeologische monumentenzorg. Met het vooronderzoek naar de archeologische verwachting en het daaruit voortvloeiende advies is conform het gemeentelijk beleid gehandeld.
3. Zie reactie onder punt 13.
4. De toegewezen beschermingsniveaus zijn gekoppeld aan het gemeentelijk beleid en in overeenstemming met het vastgestelde gemeentelijk beleid. Wij zien geen aanleiding in dit geval af te wijken van het gemeentelijk archeologie beleid.

Onderdeel landbouw, belemmering bedrijfsvoering door woningbouw en vernatting van landbouwgrond.

1. Van belang is dat het bestemmingsplan niet het instrument is om de aanpassing van de waterlopen en de hoogte van het waterpeil te regelen. Dit is een bevoegdheid van het waterschap. Het waterschap zal dit door middel van een peilbesluit een projectplan conform de waterwet regelen. Dit plan wordt uiteindelijk vast gesteld door het Algemeen bestuur van Waterschap Velt en Vecht. Het bestemmingsplan speelt hier geen rol in.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze nr. 5

1. **Verandering in plannen waterschap.** Inmiddels is gebleken, dat de plannen van het waterschap Velt en Vecht aangaande waterberging en waterretentie in het gebied veranderd zijn. Verzocht wordt om de veranderingen ook vorm te geven in het bestemmingsplan, met name door:
 - a. het aanpassen (verkleinen) van het retentiegebied op de verbeelding.
 - b. de vermelding van een bos-moerasgebied uit de waterparagraaf van het Inrichtingsplan waterhuishouding de Grootte Scheere te schrappen.
 - c. correctie van de tekst in paragraaf 4.5 op pagina 29 van de toelichting.
2. **Escape via stroomgebied Noord Meene.** In de samenvatting van het Inrichtingsplan waterhuishouding Grootte Scheere wordt de escape via het stroomgebied van de Noord Meene als een noodzakelijke bouwsteen van het ontwerp genoemd. Deze dient dan ook gehandhaafd te blijven ter vermijding van wateroverlast elders.
3. **Waternoodprofiel.** In het belang van de natuur is het gewenst dat de nieuwe beekloop De Riete in zijn geheel voorzien wordt van een waternoodprofiel en niet alleen ter plaatse van de berging.
4. **Grondwaterpeil en gevolgen voor monumentale eiken.** Een punt van zorg is het grondwaterpeil in de winter. Zoals in het als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde Inrichtingsplan waterhuishouding de Grootte Scheere op de kaart op blz. 70 is aangegeven zal dit rond de woning van insprekers met 64 cm verlaagd worden. Dit soort wisselingen lijken zeer schadelijk voor de in dat gebied staande grote eiken (de oudste en grootste van het landgoed) en daarmee een ongewenste ontwikkeling ten aanzien van de natuurwaarde. De bedoeling van het bestemmingsplan is nu juist om daartegen te beschermen. Een eerder antwoord op de inspraakreactie dat deze bomen hooguit langzaam zullen sterven geeft geen pas: het duurt immers eeuwen voor een dergelijke monumentale boom deze omvang bereikt.

Reactie op de zienswijze

1. **Verandering in plannen waterschap.** De uitwerking van het inrichtingsplan heeft inderdaad duidelijk gemaakt dat het retentiegebied kleiner uitgevoerd kan worden. Op de verbeelding zal het retentiegebied dan ook verkleind worden conform het projectplan van het waterschap Velt en Vecht. De genoemde passage over het bos-moerasgebied is geschrapt uit het inrichtingsplan over de waterhuishouding. De tekst in paragraaf 4.5 van de toelichting is gecorrigeerd.
2. **Escape via stroomgebied Noord Meene.** Dit aspect heeft betrekking op de inrichtingsplannen van het Waterschap Velt en Vecht en valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.
3. **Waternoodporfiel.** Dit aspect heeft betrekking op de inrichtingsplannen van het Waterschap Velt en Vecht en valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.
4. **Grondwaterpeil en gevolgen voor monumentale eiken.** Het inrichtingsplan is de afgelopen periode uitgewerkt. Hieruit blijkt dat genoemde peilverlaging niet zal plaatsvinden.

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze nr. 6

1. **Bosrand.** Er moet een bosrand van ten minste 10 meter breed behouden ten einde het uitzicht te behouden. Daarachter kan de kade aangelegd worden.
2. **Flexibiliteit tracé kades.** Bij het bepalen van het tracé van de kades dient men flexibel te zijn om bestaande grote eiken te kunnen behouden.
3. **Zandweg als kade.** De zandweg naar de woning van de heer Passies mag niet als kade gebruikt worden indien daarvoor de bomen aan weerszijden van de weg (waaronder veel eiken) gekapt moeten worden. Het karakter, aanzicht en kwaliteit van de zandweg zou daardoor teveel aangetast worden.
4. **Bepaling nieuwbouwlocaties.** Bij het bepalen van de nieuwbouwlocaties op het landgoed had men eerst de oude huisplaatsen moeten toewijzen waar vroeger huizen gestaan hebben. Zo is bijvoorbeeld de huisplaats "De Brill" niet meegenomen in de plannen.
5. **Huisnamen.** De oude huisnamen moeten bij de nieuw te bouwen woningen weer zichtbaar worden.
6. **Verharding fietspaden.** Om de recreatie te bevorderen is men van plan om een verhard fietspad aan te leggen. Het is immers aantrekkelijker om over een verhard pad te fietsen. Maar dit geldt ook voor de bewoners die aan een zandweg wonen. Het zou dus verstandiger zijn om bij het vaststellen van het tracé hier rekening mee te houden, zodat vooral de schoolgaande jeugd het hele jaar gemakkelijker van en naar de verharde weg kan fietsen.

Reactie op de zienswijzen

1. **Bosrand.** De uitvoering van het waterinrichtingsplan is, na overleg met de indiener van de zienswijze, hierop afgestemd.
2. **Flexibiliteit tracé kades.** De uitvoering van het waterinrichtingsplan is, na overleg met de indiener van de zienswijze, hierop afgestemd.
3. **Zandweg als kade.** De uitvoering van het waterinrichtingsplan is, na overleg met de indiener van de zienswijze, hierop afgestemd.
4. **Bepaling nieuwbouwlocaties.** Bij de bepaling van de nieuwe woonlocaties zijn de oude erflocaties nooit leidend geweest. Het is een misverstand dat het de bedoeling zou zijn van de initiatiefnemer om uitsluitend op de oude erflocaties te bouwen. De locatie "De Brill" voldoet niet aan de door initiatiefnemer opgestelde criteria voor het aanwijzen als nieuwe bouwlocatie. Zo zijn er meerdere locaties die in het nieuwe plan niet zullen worden bebouwd, terwijl dit in vroeger tijden wel het geval is geweest.
5. **Huisnamen.** Dit is geen planologisch aspect dat in een bestemmingsplan opgenomen moet worden.
6. **Verharding fietspaden.** Het al dan niet verharden van een fietspad is geen planologisch aspect dat in een bestemmingsplan geregeld moet worden.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de ingediende zienswijzen grotendeels ongegrond verklaard kunnen worden. Alleen de zienswijze met nr. 5 kan deels gegrond verklaard worden.

Advies

Geadviseerd wordt om:

1. de zienswijzen met de nrs. 1, 2, 3, 4 en 6 ongegrond te verklaren;
 2. de zienswijze met nr. 5 gedeeltelijk gegrond te verklaren
 3. het bestemmingsplan 'Landgoed De Grootte Scheere' gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen:
 - a) het wijzigen van de naam van artikel 17 (in zowel de regels als op de verbeelding) van 'waterstaat-waterbergingsgebied' in 'waterstaat-waterconserveringsgebied' en het aanpassen van de in de regels opgenomen bestemmingsomschrijving;
 - b) het toevoegen van de functie 'bosbouw' aan de bestemmingsomschrijving bij de bestemming 'natuur' (artikel 8);
 - c) het verkleinen van de begrenzing van de dubbelbestemmingen 'waterstaat-waterconserveringsgebied' en 'waterstaat-waterretentiegebied' op de verbeelding conform het aangepaste waterhuishoudingsplan;
 - d) het aanpassen van de begrenzing van de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'sw-6' op de verbeelding.
- een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00026-VG01);
4. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente HARDENBERG,

burgemeester,

secretaris,

Mr. W. Meulman

Mr. W.G.C. Rebergen

Bijlage:

1. bestemmingsplan 'Landgoed De Grootte Scheere';
2. inrichtingsplan 'Waterhuishouding De Grootte Scheere';

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Landgoed De Grootte Scheere'

Document

Kenmerk 187221

De raad van de gemeente Hardenberg;

Overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Landgoed De Grootte Scheere" met alle voor het plan van belang zijnde stukken vanaf donderdag 28 oktober 2010 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat een ieder gedurende deze periode de gelegenheid is geboden een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen en dat door zes personen gebruik is gemaakt van deze mogelijkheid.

Besluit:

1. de zienswijzen met de nummers 1, 2, 3, 4 en 6 ongegrond te verklaren;
2. de zienswijze met nr. 5 gedeeltelijk gegrond te verklaren
3. het bestemmingsplan 'Landgoed De Grootte Scheere' gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen:
 - a) het wijzigen van de naam van artikel 17 (in zowel de regels als op de verbeelding) van 'waterstaat-waterbergingsgebied' in 'waterstaat-waterconserveringsgebied' en het aanpassen van de in de regels opgenomen bestemmingsomschrijving;
 - b) het toevoegen van de functie 'bosbouw' aan de bestemmingsomschrijving bij de bestemming 'natuur' (artikel 8);
 - c) het verkleinen van de begrenzing van de dubbelbestemmingen 'waterstaat-waterconserveringsgebied' en 'waterstaat-waterretentiegebied' op de verbeelding conform het aangepaste waterhuishoudingsplan;
 - d) het aanpassen van de begrenzing van de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'sw-6' op de verbeelding.een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00026-VG01);
4. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 24 mei 2011.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

De griffier.

