

PRO!

Bezoekadres:  
Staringstraat 25, Gendringen  
Postbus 42  
7080 AA Gendringen  
Telefoon: (0315) 292 292  
Fax: (0315) 292 293  
E-mail: [info@oude-ijsselstreek.nl](mailto:info@oude-ijsselstreek.nl)  
Internet: [www.oude-ijsselstreek.nl](http://www.oude-ijsselstreek.nl)

Uw kenmerk:  
Ons kenmerk: 265565

Verzenddatum: 6 juli 2021

Onderwerp: Beantwoording artikel 33 vragen m.b.t. 'ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, locatie Kleine Beer en Grote Beer Westendorp'

Geachte fractieleden PRO!,

U heeft op 26 juni 2021 op grond van artikel 33 van het Reglement van Orde een aantal schriftelijke vragen gesteld. In deze brief beantwoorden wij uw vragen, de beantwoording staat in de cursieve tekst onder uw vragen.

Op 17 juni 2021 is ter inzage gelegd het Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Kleine en Grote Beer, Westendorp' NL.IMRO.1509.BP000171-ON01. In de toelichting wordt geschreven:

"In het recente verleden is voor deze locatie een bestemmingsplan vastgesteld die de realisatie van een landgoed ter plaatse mogelijk maakt. De ontwikkeling heeft nog niet plaatsgevonden door te weinig belangstelling in de economische crisisjaren. Nu is er wel concrete interesse." Dit is onjuiste en misleidende informatie. Wat is hierop uw reactie?

a. De vraag is: "Waarom wordt niet vermeld dat het bestemmingsplan "buitengebied Wisch 2004 wijziging landgoed grote beer & kleine beer van 12 oktober 2009 (19-263), dat ter plaatse geldt stamt uit 2004 en is vastgesteld in 2008? Dat is bepaald niet recent!  
*In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt onder 1.1 melding gemaakt van het voorgaande bestemmingsplan 'buitengebied Wisch 2004, Wijziging landgoed grote beer en kleine beer'. Of dit gezien kan worden als recent of niet, is ruimtelijk gezien niet relevant. Het voorgaande bestemmingsplan 'buitengebied Wisch 2004, Wijziging landgoed grote beer en kleine beer' is nog vigerend en maakt de realisatie van twee landgoederen met in totaal zes woningen reeds mogelijk. De initiatiefnemer heeft nu een andere opzet in gedachte welke getoetst is aan het geldende woningbouwbeleid.*

b. Het niet aanwezig zijn van belangstelling heeft dus toch helemaal niets te maken met de economische crisisjaren, anders waren de landgoederen conform oorspronkelijk plan inmiddels toch wel alsnog gerealiseerd? Graag een reactie.  
*Het tussen 2009 en heden niet in ontwikkeling nemen van het bestemmingsplan 'buitengebied Wisch 2004, Wijziging landgoed grote beer en kleine beer' duidt op een gebrek aan belangstelling voor de woningen. De exacte reden daarvoor is lastig aan te geven. Dit is echter ruimtelijk gezien niet relevant. Het risico van afzet van een ruimtelijke ontwikkeling ligt bij de initiatiefnemer.*

Vraag: Waaruit blijkt dat er nu wel concrete interesse is?

*Louter uit het feit dat de initiatiefnemer nu de moeite neemt een geheel nieuw bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken op te laten stellen en daarvoor de kosten draagt wijst op een reëel zicht op realisatie. Ook dit is echter niet ruimtelijk relevant. Een bestemmingsplan maakt immers een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk, er is echter geen realisatieverplichting dan wel garantie daarop.*

Vraag: Waarop is deze informatie gebaseerd?

*Zie bovenstaande antwoord.*

Waarom heeft het college het voorbereidingsbesluit 'Woningbouwplanning (fase 3)' van de gemeenteraad, met het doel om woningbouwontwikkeling op de locatie tegen te gaan, laten verlopen, zoals geformuleerd in punt 1.3 van Hoofdstuk 1?

Toelichting: In dat voorbereidingsbesluit staat dat de gemeenteraad op 28 november 2019 – zeer recent – nog steeds vond dat de onderhavige locatie er één is waarvan op basis van ruimtelijke en volkshuisvestelijke aspecten is bepaald dat deze niet binnen de kwalitatieve woningbouwopgave passen; zulks in navolging van het WBP van de gemeenteraad van 24 november 2016.

*Na vaststelling van het voorbereidingsbesluit woningbouwplanning fase 3 heeft de gemeenteraad in februari 2020 de lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek vastgesteld. De contingentenbenadering die de basis van de beleidsnotitie woningbouwplanning was, is daardoor vervallen. Daarmee is ook de doelstelling van het verder reduceren van de plancapaciteit vervallen. In deze nieuwe criteria is een regeling voor het stichten van landgoederen opgenomen. Hierdoor is elke basis voor het schrappen van de reeds bestaande bouwmogelijkheid, dan wel niet in procedure nemen van het ontwerpbestemmingsplan met een gewijzigde opzet voor de twee landgoederen vervallen.*

3. Waarom wordt gesproken van de ontwikkeling van Landgoederen (zie punt 2.2; Toekomstige situatie)? Het zijn immers geen landgoederen, maar het is een woonerf.

*Conform de lokale kwaliteitscriteria moet een landgoed aan onderstaande voorwaarden voldoen.*

#### *2.4. Buitengebied: Landgoederen*

*De lokale kwaliteitscriteria voor het realiseren van een landgoed in het buitengebied zijn:*

*alleen binnen de ontbrekende delen van de Groene Ontwikkelingszone (GO), direct aangrenzend aan het Gelders natuurnetwerk (GNN), of daar waar een forse impuls aan de aanwezige landschappelijke kwaliteit en natuur wordt gegeven.*

*de aanleg van de natuurcompensatie bedraagt minimaal 5 hectare.*

*minimaal 80% van het landgoed is openbaar toegankelijk.*

*Het maximale aantal te realiseren woningen per landgoed bedraagt drie, met een gezamenlijke inhoud van maximaal 2.500m<sup>3</sup>. Te realiseren binnen één hoofdgebouw of als ensemble.*

*per woning is maximaal 150m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan.*

*de initiatiefnemer dient voor de natuurcompensatie een landschapsinrichtingsplan en een natuurbeheersplan in bij de gemeente. Voor de woningbouw dient sprake te zijn van een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet (erfprincipe). De initiatiefnemer dient hiertoe een erfinrichtingsplan te overleggen. Uitgangspunt hierbij is de 'één erf-gedachte'. Het natuurbeheersplan, het erf- en het landschapsinrichtingsplan moet binnen 1 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd zijn.*

4. Waarom wordt gesproken van twee woonclusters met in totaal zes wooneenheden? Het gaat immers om de bouw van zes woningen. Wordt door het gebruiken van de term woonclusters gepoogd te maskeren dat er 6 woningen worden gebouwd?

*Een wooneenheid is een ander woord voor een woning. De woningen komen in een opstelling van twee erfensembles (door opsteller ontwerpbestemmingsplan cluster genoemd) met elk drie woningen. Zes in totaal dus.*

5. In welk opzicht wordt de natuur ten noorden van de Beukendijk al vormgegeven?

Toelichting: In het kader van vervangende agrarische bebouwing heeft de intensieve varkenshouder zijn bedrijf gestaakt en toestemming gekregen drie woningen te realiseren.

*De gronden ten noorden van de Beukendijk maken geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan, maar van het bestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Kersendijk 6 Westendorp' en worden conform het daarbij behorende landschappelijke inpassingsplan (toelichting-bijlage 2) vormgegeven.*

6. Wat voor bijdrage levert dat aan de vormgeving van de natuur?

*Zie antwoord op vraag 5.*

Toelichting: Op 25 juni 2020 is het bestemmingsplan voor de locatie Kersendijk 6 vastgesteld. In de toelichting wordt aangegeven dat met de bouw van deze drie woningen "concreet invulling wordt gegeven" aan de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Er staat dat het ontwerp bestemmingsplan en de ontwikkeling op Kersendijk 6 met elkaar verbonden zijn en samen de landgoederen Kleine Beer en Grote Beer vormen. Dat is bijzonder: in plaats van twee landgoederen met ieder één landhuis – achterhaald plan uit 2009 – verrijzen nu in totaal maar liefst negen woningen.

*Ook in de voorgaande en nog steeds vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied, locatie Kersendijk 6 Westendorp' en 'buitengebied Wisch 2004, Wijziging landgoed grote beer en kleine beer' was er sprake van in totaal negen woningen. Wijziging daarop is dat het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Kleine en Grote Beer, Westendorp' voorziet in de bouw van vrijstaande woningen in een erfensemble, i.p.v. binnen twee hoofdgebouwen met daarin elk drie woningen.*

7. Welke positieve bijdrage levert het bouwen van negen woningen – ontwerp bestemmingsplan plus bp locatie Kersendijk 6 – aan de vormgeving van de Natuur?

*Het mogelijk maken van de bouw van in totaal negen woningen levert an sich geen bijdrage aan de door u vermelde vormgeving van de natuur. De voorgaande bestemming (dus voor 2009) en gebruik van de gronden was 'agrarisch' waarbij er pal tegen omliggende natuur een varkenshouderij gevestigd was. Deze is gesaneerd. Met uitzondering van de grond direct om de woningen zelf krijgt het plangebied de bestemming 'natuur'. Ten opzichte van de oude agrarische uitgangssituatie levert dit een positieve bijdrage.*

Toelichting: uitgaande van gemiddelde gezinnen komen er 18 mensen te wonen, met samen (gemiddeld) 14,13 kinderen, 18 tot 36 auto's, plus huisdieren in een gebied dat nu nog gekenmerkt wordt door een serene rust, een tweetal dassenburchten op minder dan 100 meter, reeën, buizerds, valken, vleermuizen, hazen, fazanten en ander wild.

*De gemiddelde huishoudensgrootte in Nederland is 2,14 en is dalend. In uw aannname is er sprake van een huishoudensgrootte van 3,55 per woning. Overigens regelt het bestemmingsplan, noch een ander beleidsdocument, hoeveel personen er in de woningen komen te wonen en/of hoeveel auto's zij bezitten en/of op welke wijze zij daar gebruik van maken.*

8. In welke mate is rekening gehouden met het feit dat sinds de vaststelling van het achterhaalde

bestemmingsplan "buitengebied Wisch 2004 wijziging landgoed grote beer & kleine beer van 12 oktober 2009 (19-263), het omringende landgoed 't Hoenderbosch fors is uitgebreid?

Toelichting: aan de oostelijke zijde is het betreffende landgoed uitgebreid met vele hectares prachtige natuur. Aan de Noordzijde bevond zich een agrarisch bedrijf (intensieve varkenshouderij met 500 opfokzeugen) dat niet meer bestaat, en waarvoor nu al drie vervangende woningen aan de Kersendijk zijn gerealiseerd. Daarmee is al feitelijk de helft van het beoogde aantal van zes woningen gerealiseerd.

*Zowel direct ten noorden, zuiden als oosten van het plangebied liggen gronden die vallen onder het Gelders Natuur Netwerk (GNN). Met uitzondering van de grond direct om de woningen krijgt het plangebied de bestemming 'natuur' en zorgt zodoende voor een meer aaneengesloten natuurgebied.*

9. Inleiding: In de quickscan van Loo Plan wordt aangegeven dat het projectgebied grenst aan het Gelders natuurnetwerk en ligt in de GROENE ONTWIKKELINGSZONE IJzerlo - Silvolde. De geplande werkzaamheden en inrichting van de projectlocatie hebben geen betrekking op de beschreven kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen; negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden worden uitgesloten omdat het projectgebied nu bestaat uit een voedselrijk grasland en een maisakker. Met de voorgenomen werkzaamheden en inrichting van het projectgebied nemen de potenties voor de Groene Ontwikkelingszone toe omdat beide "landgoederen" natuurlijk worden ingericht waarbij enkele kernkwaliteiten van het gebied worden versterkt.

Vraag: In welke mate is dat zo? En waaruit blijkt dat?

*Zie bijlage 1 Inrichtings-, beplantings- en beheerplan bij de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Daarin is de toekomstige inrichting van het plangebied inclusief natuur omschreven.*

Vraag: Hoe kan het bestaan dat de voorgenomen werkzaamheden – het realiseren van zes woningen naast de bestaande drie woningen; samen negen woningen - geen negatieve effecten hebben omdat het gebied nu bestaat uit grasland en een maïsakker?

*Zie bovenstaande antwoord. .*

10. In welk opzicht worden de "landgoederen" natuurlijk ingericht, en welke kernkwaliteiten van het plangebied worden versterkt? En in welk opzicht versterken negen woningen een prachtig natuurgebied?

*Zie bijlage 1 Inrichtings-, beplantings- en beheerplan bij de regels van het ontwerpbestemmingsplan.*

11. In het plan wordt gememoreerd (punt 3.3.12) dat met de realisatie van voorliggend project maximaal 51,6 verkeersbewegingen per dag extra tot stand komen.

Vraag: Waarom is er geen rekening gehouden met de 25,8 - = 77,4! - extra verkeersbewegingen per dag betreffende de drie gerealiseerde woningen aan de Kersendijk 6?

*Het ontwerpbestemmingsplan ziet niet toe op de drie woningen die door het bestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Kersendijk 6 Westendorp' mogelijk zijn gemaakt. Een duiding op de verkeersbewegingen die als gevolg van dat bestemmingsplan gegenereerd wordt, is logischerwijs in dat plan beschreven. Voor het ontwerpbestemmingsplan zijn slechts de verkeersbewegingen die dit plan genereert ruimtelijk gezien relevant. De toegang tot de woningen op de Grote Beer gaat via een oprit die ontsloten wordt op de Kersendijk. De woningen op de Kleine Beer worden ontsloten op de Toldijk. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen te kunnen verwerken.*

12. Op dit moment is de Toldijk slechts toegankelijk voor de bewoners van de Byvanckstraat, aan

het begin van de Toldijk; goed voor gemiddeld 8,6 verkeersbewegingen per dag. Het plangebied is in de huidige situatie niet onbebouwd; er bevinden zich aan de Kersendijk al drie nieuwe woningen.

*Dit is niet correct. Het plangebied is op dit moment wel degelijk onbebouwd. De woningen aan de Kersendijk vallen niet onder het ontwerpbestemmingsplan.*

Vraag: Waarom wordt opgemerkt dat de realisatie van zes woningen naar verwachting leiden tot een “beperkte” toename van het aantal verkeersbewegingen? En waar blijkt dat uit?

Toelichting: Het aantal verkeersbewegingen wordt verhoogd met maar liefst een factor 9!

Dat is dramatisch voor het verkeer op de uiterst smalle Toldijk, die een dergelijke verkeersdrukke helemaal niet aan kan. En het feit dat de realisatie van twee landhuizen inmiddels tot een rood plan is gebombardeerd maakt dat op dit moment de realisatie van zes wooneenheden in 2 landhuizen helemaal niet meer realistisch zou zijn. Zie voorgaande opmerkingen over het niet uitgevoerde voorbereidingsbesluit waarmee de woningen realiter zouden worden wegbestemd.

*Zie antwoord op vraag 11.*

13. Waarom werkt het college mee aan de realisatie van maar liefst 6 woningen – geen landgoederen – in strijd met de verklaarde wil van de gemeenteraad – het plan van 2009 was een rood plan; vandaar het voorbereidingsbesluit – en dat in het “hogere segment”?

Toelichting: Het betreft immers woningen die voor meer dan € 500.000,00 te koop worden aangeboden. Er zijn voldoende plekken in de 13 woonkernen van de gemeente Oude IJsselstreek. En de plannen voor de forse uitbreiding van het aantal woningen in onze gemeente zijn vooral gemaakt ten behoeve van starters, senioren en doorstromers. Niet bepaald kopers van dit soort bovenmodale woningen.

*Er wordt met dit ontwerpbestemmingsplan toepassing gegeven aan door de gemeenteraad vastgesteld woningbouwbeleid. Voor woningen op nieuwe landgoederen heeft de gemeenteraad geen prijsplafond vastgesteld.*

14. Wat blijft er over van de waarden “Nee tenzij”, “inbreiding in plaats van uitbreiding”?

*Het adagium ‘inbreiding voor uitbreiding’ blijft onverminderd van kracht. In de lokale kwaliteitscriteria woningbouw heeft de raad daar een drietal uitzonderingen op gemaakt die woningbouw in het buitengebied onder voorwaarden mogelijk maken. Het stichten van nieuwe landgoederen met bijbehorende natuurcompensatie maakt hier onderdeel van uit.*

15. Op welke wijze is dit plan tot stand gekomen voor het realiseren van dit (rode) plan, en wanneer: net na of wellicht al tijdens het verlopen van het voorbereidingsbesluit?

*Het initiatief hiertoe is ondernomen door de initiatiefnemer van dit plan. De datum aanvraag voor het in procedure van het bestemmingsplan dateert van 3 maart 2021. En is conform de wettelijke verplichting op 10 maart 2021 in op de gemeentepagina gepubliceerd.*

16. Heeft u ook rekening gehouden met het effect van deze extra bebouwing met 9 woningen?

Toelichting: door het realiseren van dit woonerf dreigt een natuurgebied af te glijden naar een steeds meer verstedelijkt buitengebied, ten koste van de natuur die hier op geen enkele manier van profiteert. En dat ten behoeve van de Happy Few; de welgestelden die geld genoeg hebben en die zo nodig nieuwbouw in onze prachtige natuur moeten realiseren, zodat er straks geen natuur meer over is ter plaatse, maar wel een woonwijk.

*Zie toelichting en de bijlagen van het ontwerpbestemmingsplan. Daarin staat uitgebreid beschreven op welke wijze er rekening is gehouden met de effecten van deze ontwikkeling. De realisatie van nieuwe natuur is daarbij onlosmakelijk verbonden met de mogelijkheid voor woningbouw.*

17. Bent u het niet eens dat in het onderliggende ingediende bouwplan sprake is van ongewenste bebouwing?

*Nee, er wordt met dit ontwerpbestemmingsplan toepassing gegeven aan door de gemeenteraad vastgesteld woningbouwbeleid.*

In 2009 is met de wijzigingsbepaling in het toen voor het gebied geldende bestemmingsplan de bestemming van de betrokken locatie naar landgoed (dubbelbestemming) gewijzigd: Twee landgoederen met twee landhuizen **met allure** (nadrukkelijk genoemd in het bestemmingsplan "buitengebied Wisch 2004 wijziging landgoed grote beer & kleine beer van 12 oktober 2009). En dus was er toen en is er nu geen enkele juridische grond om 6 **doodgewone grondgebonden woningen** te kunnen realiseren. De bepaling landgoed (dubbelbestemming) wordt in onderliggend bouwplan dus feitelijk misbruikt voor het realiseren van een doodgewoon woningplan dat helemaal niets meer te maken heeft met het realiseren van een landgoed. Het gaat ook nog eens volledig in tegen het conserverende karakter van het bestemmingsplan "buitengebied Wisch 2004", en het recente bestemmingsplan Buitengebied 2017 op grond waarvan de bestemming van de betrokken locatie kon worden gewijzigd naar "landgoed (dubbelbestemming)" Deze wijzigingsbepaling is natuurlijk niet in het bestemmingsplan opgenomen om via een tussenstap (bestemmen als landgoed) uiteindelijk ter plaatse doodgewone grondgebonden woningen te kunnen realiseren en daarmee het eerdergenoemde conserverende karakter van het bestemmingsplan "buitengebied Wisch 2004", te omzeilen/geweld aan te doen.

*Zie bovenstaande antwoord.*

Wij vertrouwen er op u met deze beantwoording voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens het college B&W  
Ben Hiddinga