

---

## Antwoorden op schriftelijke vragen aan het college

---

Reg. nr: 2013-18

---

Datum waarop de vragen zijn gesteld: 19 februari 2013

---

Vragensteller: Hans Marchal/PCG

---

Onderwerp: landgoedontwikkeling 'Nieuw Domensteyn'

---

1. Het college heeft reeds in juni 2012 besloten om in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een nieuw landgoed (Landgoed 'Nieuw Domensteyn') in combinatie met de sanering van een agrarisch bedrijf aan de Langbroekerdijk in Langbroek. Wat beweegt het college om aan dit grote en ingrijpende plan mee te werken? Wat heeft voor het college de doorslag gegeven om in principe 'ja' tegen dit plan te zeggen?

**Antwoord:**

**De eerste plannen voor deze locatie dateren al van 2009. In januari 2011 heeft het college een standpunt ingenomen over een plan dat voorzag in de realisatie van 3 woningen, in combinatie met de sanering van het agrarisch bedrijf aan de Langbroekerdijk A34 en de ontwikkeling van ca 11 ha natuurgebied aan de zuidzijde van de Langbroekerdijk. In maart 2011 heeft over dit plan overleg plaatsgevonden tussen gemeente, provincie en initiatiefnemers. In het overleg is geconcludeerd dat een landgoedontwikkeling aan de zuidzijde van de Langbroekerdijk meer kansen bood op ruimtelijke kwaliteitswinst dan de voorgestelde natuurontwikkeling.**

**De ontwikkelingen zijn gerelateerd aan de regelingen "Ruimte voor ruimte" en "Rood voor groen".**

**Het idee van een landgoedontwikkeling is door initiatiefnemers verder uitgewerkt. Tussen gemeente, provincie en ontwikkelaars heeft op verschillende momenten overleg plaatsgevonden over het plan. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het besluit van juni 2012 om in principe medewerking te verlenen. Deze plannen zijn uitgewerkt tot het ontwerpbestemmingsplan "Landgoed Nieuw Domensteyn e.o."**

**Wij zijn van mening dat de sanering van het agrarisch bedrijf in combinatie met landgoedontwikkeling aan de zuidzijde van de Langbroekerdijk leidt tot een ruimtelijke verbetering. Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de natuurlijke kwaliteiten van het gebied worden versterkt.**

**Op het landgoed krijgt natuurontwikkeling nadrukkelijk de ruimte. Bestaande graslanden worden omgevormd tot soortenrijk grasland, een moerasgedeelte en hakhoutbos. Er is sprake van toename van natuurlijke habitats wat een grotere soortenrijkdom in flora en fauna tot gevolg zal hebben.**

**Bij de planvorming is aansluiting gezocht op de karakteristieken en de sfeer van de bestaande landgoederen. Ook de recreatieve kwaliteiten van het gebied worden versterkt door aanleg van wandelpaden op het landgoed.**

---

---

**Dit heeft uiteindelijk geleid tot het besluit van juni 2012 om in principe medewerking te verlenen. Deze plannen zijn uitgewerkt tot het ontwerpbestemmingsplan “Landgoed Nieuw Domensteyn e.o.”.**

2. Het plan komt mij eerlijk gezegd ‘rauw op het dak vallen’... Waarom heeft het college niet vooraf bij de gemeenteraad gepolst hoe de meningen over dit plan zijn? In enkele andere gevallen doet u dat wel... Ook lees ik in de ambtelijke rapportage dat ‘wordt onderzocht of er een mogelijkheid is om het plan aan raadsleden te presenteren’. Waarom is er geen bijeenkomst georganiseerd? Was dit achteraf niet beter geweest?

**Antwoord:**

**In algemene zin is het lastig om te beoordelen hoe en wanneer de raad bij een principeverzoek betrokken moet worden. Daarom wordt op dit moment bekeken hoe de Commissie Ruimtelijke Plannen in de toekomst ingezet kan worden om de raad eerder te betrekken bij nieuwe ruimtelijke initiatieven.**

**Wij hebben inderdaad voorgesteld om het plan op de Avond van de Raad van 26 februari jl. te presenteren. Op 7 februari is hierover gesproken door de agendacommissie. De commissie was van mening dat het houden van een presentatie in dit stadium van het proces geen meerwaarde heeft. Het ontwerpbestemmingsplan lag op dat moment al ter inzage.**

3. Een agrariër verzuchtte: ‘Als wij wat willen kan er niets, en dit kan wel...’. Begrijpt u dat met het instemmen van dergelijke plannen de indruk wordt gewekt dat er met ‘twee maten’ wordt gemeten in het buitengebied?

**Antwoord:**

**Wij herkennen ons niet in het door u geschetste beeld. Zo werken wij op dit moment aan de herziening van het bestemmingsplan voor het Buitengebied. In dat kader hebben wij meer dan 20 verzoeken van agrariërs ontvangen om bestaande bouwvlakken aan te passen of te vergroten. In een groot aantal gevallen wordt in principe medewerking verleend. Het is dus zeker niet zo dat er voor agrariërs niets mogelijk is in het buitengebied. Overigens gaat het in dit geval om de ontwikkeling van een nieuw landgoed. Een bijzondere ontwikkeling, die niet te vergelijken is met een plan van een agrariër met een uitbreidingswens.**

4. In de stukken lees ik ook iets over recreatieve activiteiten. Hoe grootschalig zijn deze activiteiten? Bed and breakfast, horeca, terras...

**Antwoord:**

**Het gaat om kleinschalige activiteiten. Voor zowel de woningen aan de noordzijde als de woningen op het landgoed is in de regels de mogelijkheid opgenomen om bij afwijking bed and breakfast toe te staan. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:**

- **maximaal vijf bed & breakfast appartementen ten behoeve van de overnachting van in totaal maximaal 10 personen;**
  - **de oppervlakte per appartement bedraagt maximaal 30 m<sup>2</sup>;**
  - **de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;**
  - **voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid;**
-

- 
- **het gebruik leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;**
  - **het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast.**

**Deze regeling sluit aan op de regeling die in de Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen voor de bestemmingen “wonen” en “agrarisch”.**

**In artikel 7.3 van de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee B&W het plan kunnen wijzigen, zodat de gebouwen op het landgoed kunnen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen, een kantoor, recreatie, kleinschalige horeca, zoals een theehuis of kleinschalige conferentie-accommodatie. Hiervoor gelden een aantal voorwaarden:**

- **Met een bedrijfsplan of onderbouwing moet worden aangetoond dat de nieuwe functie in wezenlijke mate bijdraagt aan de instandhouding van het landgoed en daardoor de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.**
  - **in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht mogen geen blijvend ongunstiger gevolgen ontstaan voor de omgeving;**
  - **er vindt geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaats;**
  - **er wordt voorzien in een zorgvuldige inpassing in het landschap;**
  - **er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.**
5. Ondertussen loopt het proces om tot een nieuw Bestemmingsplan Buitengebied te komen. De PCG heeft hierbij aangegeven niet mee te willen werken aan nieuwe landgoederen. De verdere discussie over het bestemmingsplan moet nog plaatsvinden. Waarom omzeilt het college deze discussie door nu al medewerking te verlenen? Is dit qua procedure niet de omgekeerde wereld?

**Antwoord:**

**Zoals onder punt 1 is aangegeven, dateert het eerste plan al van 2009. In 2011, dus ruim voordat de Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld, is het idee om ter plaatse een landgoed te realiseren ontstaan. Voor het landgoed wordt een aparte ruimtelijke procedure gevoerd, los van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten is besloten om in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied geen algemene regeling voor nieuwe landgoederen op te nemen.**

6. Is wat het college betreft alles ‘in kannen en kruiken’ en is nu het woord aan de bevolking en de gemeenteraad?

**Antwoord:**

**Het ontwerpbestemmingsplan ligt op dit moment ter inzage (t/m 13 maart). Tijdens de terinzage legging kan iedereen zijn of haar zienswijze kenbaar maken. Eventuele zienswijzen zullen worden betrokken bij de besluitvorming. Uiteindelijk is het aan de raad om een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.**

Tijdsbesteding: 2,0 uur

---

---

Datum: 15 maart 2013

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Robbert Peek

---