



provincie
GELDERLAND

13
02

-9 NOV 2006

GEMEENTE MAASDRIEL		Nr. 6812
CLAS. NR.:		
DATUM:	10 OKT 2006	
CORR. NR. G1010500056		
		Afd: RO/griffie

De Raad van de gemeente Maasdriel
Postbus 10000
5330 GA KERKDRIEL

3 oktober 2006 - zaaknr. 2006-014981

Bestemmingsplan Landgoed Het Drielse Bosch

Brief d.d. 14 juli 2006
van burgemeester en wethouders

copie brief RO w/10/06
HE

Besluit van GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND met betrekking tot de goedkeuring van vorenvermeld bestemmingsplan.

PLANBESCHRIJVING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het Landgoed Het Drielsche Bosch. Dit landgoed is gelegen in een gebied ten zuidoosten van Kerkdriel en wordt omsloten door de Hoenzadrielsedijk en de Kievitsham. Het landgoed bestaat uit een nieuw aan te leggen bos- en natuurgebied met landschappelijke allure en recreatieve uitloopfunctie voor de omgeving. In dit geheel wordt een complex gerealiseerd met drie wooneenheden met een onderlinge samenhang.

PROCEDURE

Het bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van 6 juli 2006 van de Raad van de gemeente Maasdriel. Het plan heeft na de vaststelling gedurende zes weken ter inzage gelegen met ingang van 20 juli 2006.

Het bestemmingsplan is ter goedkeuring door burgemeester en wethouders verzonden op 11 juli 2006. Er zijn geen bedenkingen bij ons college ingediend. Met dit plan wordt afgeweken van het Streekplan Gelderland 2005. Hiertoe is een streekplanafwijkingsprocedure gevolgd.

De Subcommissie Vastgestelde Plannen van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving is gehoord.

PLANBEOORDELING

Streekplan Gelderland 2005

Het plangebied voor het te ontwikkelen landgoed wordt op de "Beleidskaart Ruimtelijke Structuur" van het streekplan aangeduid als "multifunctioneel gebied".

Ten aanzien van landgoederen wordt in het streekplan aangegeven dat deze kunnen worden gesticht in het multifunctionele gebied en in delen van het groenblauwe raamwerk, te weten EHS-verweving en EHS-verbindingzones. Als definitie van een landgoed geldt: een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met in beginsel maximaal drie wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha. De hoofdfunctie van het nieuwe gebouw is wonen.

Toetsing Streekplanbeleid

- De locatie is zeer geschikt voor de ontwikkeling van een landgoed. Het betreft multifunctioneel gebied en is gelegen tussen de kern Kerkdriel en het recreatiegebied de Zandmeren. Het landgoed biedt daarmee een recreatieve uitloopfunctie voor de dorpen Kerkdriel en Hoenzadriel en de gebruikers van het recreatiegebied de Zandmeren.

- Conform het streekplanbeleid wordt er 5 hectare nieuw bos- en natuurgebied aangelegd.
- Ten aanzien van de drie woningen is er echter wel sprake van strijdigheid met het streekplan. Volgens het streekplan dient één woongebouw met drie wooneenheden gerealiseerd te worden. In onderhavig plan worden drie verschillende bouwvlakken aangegeven met de bestemming woondoeleinden.

Streekplanafwijking

Zoals hiervoren aangegeven wordt in het streekplan uitgegaan van één woongebouw met drie wooneenheden. Het betreft hier geen essentiële beleidsuitspraak. Onderhavig bestemmingsplan kan niet worden goedgekeurd zonder in strijd te komen met hetgeen in het streekplan is opgenomen, aangezien het gaat om drie verschillende woningen.

Wanneer zich een ontwikkeling voordoet die niet past binnen het in het streekplan neergelegde beleid, dienen wij te bezien of er ondanks deze strijdigheid toch redenen aanwezig zijn om een dergelijke ontwikkeling positief tegemoet te treden. In het voorliggende geval zijn wij van oordeel dat er redenen aanwezig zijn de gewenste ontwikkeling positief tegemoet te treden en een afwijgingsprocedure te entameren.

De mogelijkheid om nieuwe landgoederen aan te leggen wordt geboden ter bevordering van de landschappelijke en ecologische kwaliteit, de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid voor recreanten. Het landgoederenbeleid is vooral gericht op het realiseren van nieuwe natuur en bos. Om dat financieel mogelijk te maken wordt er ruimte gegeven voor het bouwen van een woongebouw van allure met maximaal drie wooneenheden. De randvoorwaarde van drie wooneenheden in een woongebouw is gesteld om concentratie van "nieuw rood" en eenheid te bewerkstelligen. De "allure" dient via een beeldkwaliteitsplan tot uiting te komen. Het woongebouw dient te passen bij de kwaliteiten van de plek.

In onderhavig plan wordt de belangrijkste doelstelling van het landgoederenbeleid waargemaakt. Er wordt immers vijf hectare nieuwe natuur en bos aangelegd. De locatie waarop deze ontwikkeling wordt voorgestaan heeft geen bijzondere landschapswaarde. Realisering van een landgoed op deze locatie zal de landschapskwaliteit verbeteren. Het landgoed geeft de buitendijkse natuurontwikkeling een binnendijks vervolg. Daarnaast zal het landgoed een belangrijk onderdeel uitmaken van diverse recreatieve routes die nu al langs het plangebied lopen.

Alhoewel er sprake is van strijdigheid met de in het streekplan gestelde randvoorwaarde van drie wooneenheden in één woongebouw, worden de intenties die daaraan ten grondslag liggen, niet geschaad. In onderhavig plan is weliswaar sprake van drie verschillende bouwvlakken ten behoeve van woondoeleinden, echter deze drie bouwvlakken zijn geconcentreerd gelegen. Aan het principe van "concentratie van nieuw rood" wordt dus niet getornd. Daarnaast vertonen de bouwvlakken qua configuratie een eenheid. De bebouwing krijgt het karakter van een statig landgoed. Het gebouw dat in westelijke richting de laan visueel ruimtelijk afsluit is het meest voorname gebouw. Deze woning heeft twee forse bouwlagen met een flinke kap en is qua omvang het grootst. De maatvoering van de twee andere woningen is meer bescheiden (één bouwlaag) en nemen het karakter aan van een koetshuis. De beeldkwaliteit is beschreven in onderhavig plan. Onzes inziens wordt in onderhavig plan samenhangende bebouwing met allure gerealiseerd, die past bij de kwaliteiten van de plek.

Wij zijn dan ook van oordeel dat, gelet op het streekplan en vorengenoemde argumenten, voorliggend plan een afwijking van het vigerend streekplan rechtvaardigt.

Het bestemmingsplan geeft voor het overige wat betreft de plankaart, de voorschriften, de uitvoerbaarheid noch anderszins aanleiding daaraan goedkeuring te onthouden.

ADVIES PROVINCIALE COMMISSIE VOOR DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

Overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 4.4 van het Streekplan Gelderland 2005 hebben wij advies ingewonnen bij de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving. De commissie kan zich verenigen met ons voornemen tot afwijking van het streekplan.

BESLUIT

Gelet op het vorenstaande hebben wij besloten:

- 1 ten behoeve van onderhavig plan af te wijken van het streekplan; en
- 2 gelet op artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het vorenstaande in aanmerking nemende - vorenbedoeld bestemmingsplan goed te keuren.

Gedeputeerde Staten van Gelderland



Commissaris
van de Koningin



secretaris

bijlagen

coll. jh
code: 00201195.doc / TW/rd