



Advies bestemmingsplan

Het college van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek
Postbus 42
7080 AA GENDRINGEN

Datum

27 februari 2023

Zaaknummer

2023-001405

Onderwerp

Buitengebied, locatie huis Landfort

Inlichtingen bij

5.1.2e

post@gelderland.nl

Blad

1 van 3

Beste meneer, mevrouw,

Hartelijk dank voor het bestemmingsplan “Buitengebied, locatie huis Landfort” dat wij op 23 januari 2023 ontvingen. Hierbij ontvangt u ons advies.

Inhoud van het plan

In 2017 verwierf stichting Erfgoed Landfort (SEL) de historische buitenplaats Huis Landfort in Megchelen (Landfortseweg 4, Megchelen). Het landhuis is volledig gerenoveerd en voor particuliere bewoning en ontvangsten geschikt gemaakt. Huis en tuin zijn door groepen op aanvraag te bezichtigen.

SEL wil Huis Landfort uiteindelijk laten uitgroeien tot een ontmoetingsplek en kenniscentrum voor iedereen die zich voor het behoud en beheer van de vele honderden Nederlandse historische buitenplaatsen inspannt. Voor betrokken partijen zullen er in het koetshuis studiedagen en kennis- en netwerkbijeenkomsten worden georganiseerd. Het landhuis en bijbehorende tuinen krijgen een hierop aangepaste bestemming. Ook voorziet het bestemmingplan in de realisatie van een parkeervoorziening voor bezoekers van het landgoed.

Provinciaal belang

In het plan spelen de provinciale belangen Natuur en Klimaatadaptatie. Met betrekking tot het belang Natuur voldoet het plan nog niet helemaal aan onze regels in de omgevingsverordening. Hieronder gaan wij hierop in.

Ontwikkeling in relatie tot GNN en GO

De beoogde bestemming Gemengd ligt grotendeels in Gelders natuurnetwerk (GNN) en voor een klein deel in een Groene Ontwikkelingszone (GO). We concluderen dat de wijziging van de bestemming niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van GNN en GO, omdat vrijwel geen uitbreiding van bebouwing kan plaatsvinden. De toevoeging van het kaartjesloket en prieeltje leiden niet tot aantasting van de kernkwaliteiten, mede omdat het landgoed als geheel ook kernkwaliteit is.

Markt 11 | 6811 CG Arnhem
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99
post@gelderland.nl
www.gelderland.nl

BNG Bank Den Haag
NL74BNGH0285010824
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03
KvK-nummer: 51468751

 **provincie
Gelderland**

Datum

27 februari 2023

Zaaknummer

2023-001405

Blad

2 van 3

De aanleg van een parkeerplaats met landschappelijke inpassing in GO, op grond die nu nog in agrarisch gebruik is, sluit aan op de ontwikkeling van het landgoed en dus op de kernkwaliteiten.

U geeft aan dat het bestemmingsplan, buiten de ontwikkeling van een parkeerplaats, overwegend conserverend van aard is. Rondom het landhuis en koetshuis zijn geen ontwikkelingen voorzien. Dit onderschrijven wij, maar wij constateren vervolgens dat in artikel 5.2.1 van de planregels een rechtstreekse mogelijkheid voor uitbreiding van het bebouwingsoppervlakte is opgenomen, wat afwijkt van het huidige bestemmingsplan. Dit is door u niet onderbouwd met een onderzoek naar het effect hiervan op oppervlak en kwaliteit van het GNN en ook is geen compensatieplan GNN toegevoegd. Bij navraag blijkt dat u van mening bent dat deze uitbreidingsmogelijkheid niet past binnen de doelstellingen van het (bestemmings-)plan en dat u voornemens bent dit artikel uit de planregels te verwijderen.

Advies

Gezien de conserverende aard van het bestemmingsplan en de ligging van de locatie in GNN adviseren wij u de mogelijkheid van uitbreiding van de bebouwing in artikel 5.2.1 te verwijderen.

Overige opmerkingen

In paragraaf 3.2 van de toelichting wordt gerefereerd aan de vaststelling van de omgevingsverordening op 1 februari 2022. Dit moet zijn de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023) die op 14 januari 2023 in werking is getreden. Gevraagd wordt de toelichting hierop aan te passen.

Het artikel 15.3 in de planregels bevat bepalingen die niet overeenkomen met onze omgevingsverordening waar het gaat om de Groene Ontwikkelingszone. Geadviseerd wordt deze te actualiseren overeenkomstig de nu geldende omgevingsverordening.

U heeft in artikel 14.2.1 met een voorwaardelijke verplichting de uitvoering en het beheer van het landschappelijk inpassingsplan planologisch geborgd. In lid b. van dit artikel is echter een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarbij op ondergeschikte punten kan worden afgeweken van het landschappelijk inpassingsplan. Omdat deze bepaling kan leiden tot het niet of niet volledig uitvoeren van de landschappelijke inpassingsmaatregelen, is ons advies om deze afwijkingsbevoegdheid niet op te nemen of hierin op te nemen dat afwijking op ondergeschikte punten mogelijk is mits dit geen afbreuk doet aan de (samenhang van de) landschappelijke kernkwaliteiten.

Advies

Wij adviseren de toelichting en de planregels op basis van bovengenoemde punten aan te passen.

Wet natuurbescherming

U geeft aan dat uit uitgevoerde AERIUS-berekeningen blijkt dat het planvoornemen geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen in de Natura 2000-gebieden. Ook overige effecten anders dan stikstof zijn niet te verwachten. Verder is door middel van de ecologische quickscan vastgesteld dat beschermde flora en fauna door de ontwikkeling niet in het geding is.

Datum

27 februari 2023

Zaaknummer

2023-001405

Blad

3 van 3

Wij wijzen u erop dat u zelf verantwoordelijk bent voor de uitvoerbaarheid van het plan in het kader van de Wet natuurbescherming. Als u hierover vragen heeft, kunt u contact opnemen met onze afdeling Vergunningverlening en Handhaving.

Wij horen het graag als u het ontwerpbestemmingsplan ter inzage legt. Gebruik hiervoor het e-formulier. U vindt dit formulier op www.gelderland.nl.

Wij sturen een kopie van deze brief naar Waterschap Rijn en IJssel.

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met 5.1.2e

Met vriendelijke groet,
namens de algemeen directeur van de provincie Gelderland,

5.1.2e

Frits Koenders
Teammanager Ruimte en Landschap

Voor deze brief geldt:

- Besluit ruimtelijke ordening, hoofdstuk 3 (bestemmingsplannen), artikel 3.1.1
- Omgevingsverordening Gelderland, artikel 2.39, 2.52 e.v. en 2.65b.