

# **Recreatief landgoed De Sedde te Zeddam**

**Toetsingsadvies over het milieueffectrapport**

24 september 2009 / rapportnummer 1902-63



## 1. OORDEEL OVER HET MER

Drie ondernemers, Recreatiebeheer Bert Tervoert B.V. (initiatiefnemer recreatiebungalows), De Ank (initiatiefnemer kwekerij en modeltuinen) en hotel Carpe Diem (initiatiefnemer hotel) hebben het voornemen om gezamenlijk een recreatief landgoed ten noorden van Zeddam te ontwikkelen. Binnen de ontwikkeling wordt ruimte geboden voor een familiehotel, een hoveniersbedrijf met kwekerijen en modeltuinen en een terrein voor recreatiebungalows. Voor dit voornemen is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Om de milieugevolgen een goede plaats te geven in de besluitvorming is de procedure van milieueffectrapportage (m.e.r.) doorlopen.<sup>1</sup> De Gemeenteraad van Montferland is het bevoegd gezag voor deze procedure. Het college van burgemeester en wethouders van Montferland<sup>2</sup> heeft op basis van het MER 'Recreatief Landgoed de Sedde'<sup>3</sup> verzocht om aanvullingen op het MER<sup>4</sup>. De aanvulling op het MER is op 2 maart 2009 verschenen.<sup>5</sup>

De Commissie is van oordeel dat in het MER en de aanvulling tezamen **de essentiële informatie aanwezig is** voor een bestuurlijk standpunt over dit voornemen. Het MER is systematisch opgebouwd en het voornemen wordt op transparante wijze in beeld gebracht. Met name de landschappelijke effecten en de verkeersaspecten zijn in het MER goed uitgewerkt.

De m.e.r.-plicht is formeel gekoppeld aan het besluit over het bestemmingsplan. Omdat er nog geen ontwerp-bestemmingsplan is, zal een meer gedetailleerde uitwerking bij de besluitvorming over het bestemmingsplan nodig zijn. De Commissie adviseert om in dit proces bij de provincie Gelderland meer inzicht te verkrijgen over de landschappelijke en recreatieve inpasbaarheid van het voornemen binnen het beleidskader en de richtlijnen van het streekplan. Voorafgaand aan de besluitvorming zal de gemeente moeten vaststellen of de resultaten van het MER in de verdere ruimtelijke uitwerking zodanig zijn verwerkt dat het MER ten grondslag kan liggen aan het besluit.

De archeologische verwachtingswaarden in het gebied zijn hoog. Nader onderzoek moet meer uitsluitel geven waar specifieke waarden zich bevinden en waar bodemingrepen (beter) niet kunnen plaatsvinden. Omdat dit effecten op het bodemarchief en (dure) planaanpassingen tot gevolg kan hebben, adviseert de Commissie om dit onderzoek uit te voeren voordat besluitvorming plaatsvindt.

In hoofdstuk 2 wordt het oordeel van de Commissie nader toegelicht en worden aanbevelingen gedaan voor het vervolgtraject.

---

<sup>1</sup> Voor de samenstelling van de werkgroep van de Commissie m.e.r., haar werkwijze en verdere projectgegevens, zie bijlage 1 bij dit advies. Projectgegevens en bijbehorende stukken, voor zover digitaal beschikbaar, zijn ook te vinden via [www.commissiemer.nl](http://www.commissiemer.nl) onder *adviezen*. In bijlage 2 is een overzicht van de ontvangen zienswijzen en adviezen opgenomen.

<sup>2</sup> De m.e.r.-procedure is gestart in het kader van de vrijstellingsprocedure ex art. 19.2 Wro, met het college van burgemeester en wethouders als bevoegd gezag.

<sup>3</sup> TAUW, Milieueffectrapportage recreatief landgoed de Sedde, 17 april 2008. Binnengekomen Gemeente Montferland 26 mei 2008.

<sup>4</sup> Brief Gemeente Montferland d.d. 1 juli 2008, verzonden 3 juli 2008.

<sup>5</sup> GrondRR – landschapsarchitect bnt, recreatief landgoed de Sedde aanvulling MER, 2 maart 2009.

## **2. TOELICHTING OP HET OORDEEL EN AANBEVELINGEN VOOR HET VERVOLGPROCES**

### 2.1 Landschappelijke inpassing

Het voornemen brengt veranderingen met zich mee voor de kenmerkende landschapsopbouw en de karakteristieke landschappelijke waarden van het gebied. Het MER gaat uit van twee modellen voor de inrichting, het bosmodel en het carrémodel, die beide de aandacht voor de landschappelijke inpassing goed verbeelden, maar op milieueffecten weinig onderscheidend zijn. Het bosmodel scoort minder negatief op de inpassing binnen de kenmerkende (historische) landschapsopbouw dan het carrémodel. Het carrémodel scoort minder negatief op het effect 'karakteristieke openheid'.

De Commissie baseert haar advies op de schaalgrootte die in het MER genoemd wordt: een hoveniersbedrijf-kwekerij met orangerie en modeltuinen, een hotel met 50 kamers en 150 tot 180 recreatiebungalows met een maximale maat van 300m<sup>3</sup>.<sup>6</sup> Deze schaalgrootte biedt (beperkte) mogelijkheden om een aantal doorzichten en panorama's te waarborgen. Voor een zorgvuldige inpassing is van belang dat de openheid van het landschap zoveel mogelijk in stand blijft. Dit houdt in dat de stuwwal als zelfstandig hoofdelement herkenbaar blijft, los van de omgeving en dat het plangebied geen massief blok in het landschap vormt maar transparant is door opdeling in samenhangende bouwblokken, doorsneden door zichtlijnen.

Het voornemen is nog niet uitgewerkt in een ontwerp-bestemmingsplan. In het vervolgproces is het daarom van belang om de keuze voor een model en de daarbij beoogde kwaliteiten voor de landschappelijke inpassing goed te onderbouwen en te borgen. Op basis hiervan kan worden bepaald of het MER ten grondslag kan liggen aan het plan of dat aanpassingen of aanvullingen op het MER noodzakelijk zijn.

De provincie Gelderland heeft in de 'kaderbrief recreatieve ontwikkeling Noordrand Zeddam' randvoorwaarden op schrift gesteld. Het landschappelijke inpassingsvraagstuk en het aantal recreatiewoningen worden genoemd als belangrijke aandachtspunten. De aanvulling op het MER vermeldt de wijze waarop de initiatiefnemers met de kaderbrief zijn omgegaan. Bij de nadere uitwerking van het voornemen is afstemming met de provincie Gelderland over de invulling die wordt gegeven aan de randvoorwaarden en aanbevelingen van belang.

■ De Commissie adviseert om in de nadere uitwerking in een bestemmingsplan en de vergunningverlening het maximale aantal recreatiewoningen, de maximale maat van de recreatiewoningen en andere aspecten die bepalend zijn en van belang worden geacht voor de landschappelijke inpassing vast te leggen.

■ De Commissie adviseert om voorafgaand aan de besluitvorming vast te stellen of de resultaten van het MER zodanig zijn verwerkt in de ruimtelijke uitwerking dat het MER ten grondslag kan liggen aan het besluit of dat aanpassingen of aanvullingen op het MER noodzakelijk zijn.

---

<sup>6</sup> Maximale maat genoemd in 'recreatief landgoed de Sedde, aanvulling MER, bijlage 3, brief provincie Gelderland d.d. 13 februari 2007, p.5

## 2.2 Archeologische waarden

De naar verwachting hoge archeologische waarden zullen in het kader van de verdere ruimtelijke procedures gedetailleerder in kaart gebracht en gewaardeerd worden. Op dit moment is het niet mogelijk in de afwegingen mee te nemen welk model of welke aanpassingen in de modellen het meest wenselijk zijn vanuit het oogpunt van behoud van het bodemarchief (kennisleemte).

De al uitgevoerde onderzoeken wijzen uit dat in het gehele plangebied de kans groot is dat er zich archeologische waarden vrij dicht onder het oppervlak bevinden. Door deze ondiepe ligging zullen beoogde functies (hotel, bungalows, leidingen en riolering, waterpartijen, aanleg van bos en bijbehorende wortelgroei) aanwezige vindplaatsen beïnvloeden. De exacte ligging, informatieve waarde en begrenzing van vindplaatsen is relevant op het moment dat de exacte locatie van bebouwing en andere bodemingrepen worden vastgelegd. De Commissie acht het opvullen van de kennisleemte omtrent de exacte ligging en begrenzing van vindplaatsen belangrijk voor het vervolgproces. Wanneer de exacte ligging en begrenzing van vindplaatsen zijn vastgesteld, kan hier in de verdere planuitwerking rekening mee worden gehouden door op deze locaties af te zien van bodemingrepen en/of aangepast te bouwen. Dit kan consequenties hebben voor de landschappelijke inpassing. Daarom is het van belang vroegtijdig inzicht te verkrijgen in de daadwerkelijk aanwezige archeologische waarden.

- De Commissie beveelt aan de archeologische waarden in kaart te brengen en te waarderen en deze informatie mee te wegen vóór het vastleggen van de exacte begrenzing van het voornemen in een bestemmingsplan.

## 2.3 Flora en fauna

In het MER wordt beschreven welke soorten te verwachten zijn, wordt de aanwezigheid van diersoorten als Steenuil en Gewone Dwergvleermuis in het plangebied en van de Patrijs en Das ook daarbuiten niet uitgesloten en worden mitigerende en compenserende maatregelen genoemd. Er is echter geen inventarisatie in het veld uitgevoerd. Hierdoor is niet duidelijk of deze en andere diersoorten daadwerkelijk aanwezig zijn en/of door het voornemen beïnvloed worden. Een nadere inventarisatie geeft een werkelijk inzicht, waardoor concreter maatregelen kunnen worden voorgesteld en geborgd in de volgende fase. Op basis van een veldinventarisatie kan worden bepaald hoe het voornemen zich verhoudt tot de Flora- en faunawet en welke mitigerende en compenserende maatregelen eventueel gewenst of noodzakelijk zijn. Het ontbreken van de nadere inventarisatie is niet essentieel omdat bij de nadere uitwerking hier nog rekening mee gehouden kan worden.

- De Commissie adviseert een nadere fauna-inventarisatie en de daaruit voortvloeiende informatie, alsmede de mogelijke of noodzakelijke mitigerende en compenserende maatregelen, te betrekken in de nadere uitwerking.

## 2.4 Verkeer, Lucht en Geluid

Verkeer is een belangrijk onderwerp gebleken in de inspraak. Het onderdeel verkeer is over het algemeen<sup>7</sup> goed uitgewerkt in het MER en geeft daarmee voldoende inzicht voor het innemen van een bestuurlijk standpunt.

Met betrekking tot het onderdeel lucht blijkt uit het MER dat grenswaarden niet worden overschreden. Een onderlinge vergelijking van de alternatieven heeft echter niet plaatsgevonden. Hierdoor kan niet worden bepaald of er een afwijking in score is van de modellen ten opzichte van elkaar. De Commissie is van mening dat het ontbreken van deze informatie niet leidt tot andere conclusies dan in het MER staat.

Op het gebied van geluid geeft het MER inzicht in de huidige situatie, de autonome ontwikkelingen en de effecten van het plan, maar staat niet vermeld hoe de referentiesituatie zich verhoudt tot het plan. Omdat er geen sprake is van het overschrijden van grenswaarden en omdat uit de gegevens kan worden afgeleid dat de effecten van het plan relatief klein zijn, is de Commissie van mening dat er geen sprake is van een essentiële tekortkoming.

## 2.5 Twee mma's

De uitwerking in het MER van twee meest milieuvriendelijke alternatieven (mma's) heeft tot gevolg dat beide in principe ook weer onderling te vergelijken zijn. In de aanvulling op het MER is het mma 'carrémodel' als voorkeursmodel nader uitgewerkt. De verhouding tussen de effecten van dit doorontwikkelde carrémodel en de oorspronkelijke mma's wordt niet in een tabel gepresenteerd. De essentiële informatie is in het MER aanwezig maar is niet overzichtelijk (in tabelvorm) weergegeven. Het is aan te bevelen ter ondersteuning van de besluitvorming alsnog een overzicht te geven.

- De Commissie adviseert om bij het afwegingskader voor de nadere uitwerking het onderlinge verschil in effecten van beide mma's alsmede de verhouding tussen het doorontwikkelde carrémodel ten opzichte van de oorspronkelijke mma's in tabelvorm inzichtelijk te maken.

---

<sup>7</sup> De verkeersintensiteit vermeld voor Kilderseweg wijkt af van de intensiteit van de in het verlengde liggende Zeddamsesweg. Dit verschil in het aantal verkeersbewegingen wordt niet nader verklaard. Voor de beoordeling maakt dit echter niet uit.

## **BIJLAGE 1: Projectgegevens toetsing besluit-MER**

### **Initiatiefnemer:**

Recreatiebeheer Bert Tervoert B.V. (initiatiefnemer recreatiebungalows)  
De Ank (initiatiefnemer kwekerij en modeltuinen)  
Hotel Carpe Diem (initiatiefnemer hotel)

**Bevoegd gezag:** Gemeenteraad van Montferland

**Besluit:** Wijziging bestemmingsplan

**Categorie Gewijzigd Besluit m.e.r. 1994:** Vrijwillige m.e.r.

**Activiteit:** Realisatie van Recreatief Landgoed de Sedde, te Zeddam

**Bijzonderheden:** Drie ondernemers hebben het voornemen om gezamenlijk een recreatief landgoed ten noorden van Zeddam te ontwikkelen. De procedure van de milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt vrijwillig doorlopen.

### **Procedurele gegevens:**

aankondiging start procedure in het Montferland Journaal van: 27 maart 2007

ter inzage legging startnotitie: 29 maart 2007 tot en met 10 mei 2007

adviesaanvraag bij de Commissie m.e.r.: 29 maart 2007

richtlijnenadvies uitgebracht: 30 mei 2007

richtlijnen vastgesteld: 26 juni 2007

kennisgeving MER in het Montferland Journaal van: 7 juli 2009

ter inzage legging MER: 9 juli 2009 tot en met 20 augustus 2009; verlengd tot en met 14 september 2009

aanvraag toetsingsadvies bij de Commissie m.e.r.: 6 juli 2009

toetsingsadvies uitgebracht: 24 september 2009

### **Samenstelling van de werkgroep:**

Per project stelt de Commissie een werkgroep samen bestaande uit enkele deskundigen, een voorzitter en een werkgroepsecretaris. De werkgroepsamenstelling bij het onderhavige project is als volgt:

drs. M.A. Kooiman

drs. J.A.A.M. Leemans

ir. H. Otte

drs. J.G.M. van Rhijn (voorzitter)

D. Spel (secretaris)

### **Werkwijze Commissie bij toetsing:**

Tijdens de toetsing gaat de Commissie na of het MER voldoende juiste informatie bevat om het milieubelang volwaardig mee te kunnen wegen in de besluitvorming. De Commissie gaat bij het toetsen uit van de wettelijke eisen voor de inhoud van een MER, zoals aangegeven in artikel 7.10 van de Wet milieubeheer en de vastgestelde richtlijnen voor het MER. Indien informatie ontbreekt, onvolledig of onjuist is, beoordeelt de Commissie of zij dit een essentiële tekortkoming vindt. Daarvan is sprake, als aanvullende informatie in de ogen van de Commissie kan leiden tot andere afwegingen. In die gevallen adviseert de Commissie de ontbrekende informatie alsnog beschikbaar te stellen, alvorens het besluit wordt genomen. Opmerkingen over niet-essentiële tekortkomingen in het MER worden in het toetsingsadvies opgenomen, voor

zover ze kunnen worden verwerkt tot duidelijke aanbevelingen voor het bevoegde gezag. De Commissie richt zich in het advies dus op hoofdzaken die van belang zijn voor de besluitvorming en gaat niet in op onjuistheden of onvolkomenheden van ondergeschikt belang.

Zie voor meer informatie over de werkwijze van de Commissie [www.commissiemer.nl](http://www.commissiemer.nl) op de pagina *Commissie m.e.r.*

De Commissie heeft kennis genomen van de zienswijzen en adviezen, die zij van het bevoegd gezag heeft ontvangen. Dit advies verwijst naar een reactie als die nieuwe inzichten naar voren brengt over specifieke lokale milieumstandigheden of te onderzoeken alternatieven. Een overzicht van de zienswijzen en adviezen is opgenomen in bijlage 2.





## **BIJLAGE 2: Lijst van zienswijzen en adviezen**

1. Verontruste bewoners Oude Doetinchemseweg, Zeddam
2. Waterschap Rijn en IJssel , Doetinchem



## **Toetsingsadvies over het milieueffectrapport Recreatief landgoed De Sedde te Zeddam**

Drie ondernemers, Recreatiebeheer Bert Tervoert B.V., De Ank en hotel Carpe Diem hebben het voornemen om gezamenlijk een recreatief landgoed ten noorden van Zeddam te ontwikkelen. Binnen de ontwikkeling wordt ruimte geboden voor een familiehotel, een hoveniersbedrijf met kwekerijen en modeltuinen en een terrein voor recreatiebungalows. Voor dit voornemen is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeenteraad van Montferland is het bevoegd gezag voor de milieueffectrapportage procedure.

ISBN: 978-90-421-2817-0