

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

HET COLLEGE VERZOEKT U DIT RAADSVOORSTEL TE BEHANDELEN

ONDERWERP : vaststelling bestemmingsplan Twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg bij Heino

ZAAKNUMMER : **GERELATEERDE ZAAK** :

B&W VERGADERING : 8 december 2015

AGENDACOMMISSIE : 14 december 2015

RAADSVERGADERING : 28 januari 2016

PORTEFEUILLEHOUDER : dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

BEHANDELEND AMBTENAAR : Robert Voeten
telefoon: 0572-347826, e-mail: Robert.Voeten@raalte.nl

FATALE TERMIJN(EN) :

BIJLAGE(N):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 9, Twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg bij Heino

2. ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 9, Twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg bij Heino

RAADSVOORSTEL

RAADSVERGADERING : 28 januari 2016

ZAAKNUMMER : **GERELATEERDE ZAAK** :

ONDERWERP : vaststelling bestemmingsplan Twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg bij Heino

VOOR INFORMATIE : Robert Voeten
telefoon: 0572-347826, e-mail: Robert.Voeten@raalte.nl

SAMENVATTING

Dienst Landelijk Gebied (DLG) heeft enkele jaren geleden het erf Twentseweg 8-10 inclusief bijbehorende gronden aangekocht. Op dat moment zijn er gesprekken gestart voor de realisatie van twee nieuwe landgoederen en het landschappelijk inpassen van het erf Twentseweg 8-10. Het bestemmingsplan Buitengebied beschrijft mogelijkheden voor nieuwe landgoederen en deze ontwikkeling past binnen deze beschrijving.

De realisatie van de twee landgoederen versterkt de kwaliteit van het gebied op zowel landschappelijk, natuurlijk en maatschappelijk vlak (inbreng van nieuwe natuur, realisatie extra waterberging, behoud/versterking/uitbreiding van schraal grasland en natte natuur en de openstelling van het gebied voor recreanten).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn twee (inhoudelijk identieke) zienswijzen bij u ingediend. Er is overleg gevoerd hierover tussen de initiatiefnemer, reclamanten en gemeente. De beantwoording is opgenomen in de bijgevoegde Nota van Zienswijzen.

BESLISPUNTEN

1. De ingediende zienswijzen zoals opgenomen in de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 9, Twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg bij Heino deels gegrond te verklaren;

2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening nr. 9, Twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg bij Heino' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20130016-0002 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen zoals opgenomen in de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 9, Twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg bij Heino;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

INLEIDING

Dienst Landelijk Gebied (DLG) is gestart met de planvorming voor twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg bij Heino. Omdat de gronden zijn overgegaan naar de provincie is deze nu de initiatiefnemer. Naast de realisatie van twee landgoederen van ieder circa 10 hectare worden tevens op het erf Twentseweg 8-10 landschapsontsierende gebouwen gesloopt (1.160 m²).

Deze ontwikkeling is verankerd in een ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 november 2014 tot en met 24 december 2014 ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen ingediend door Landgoed De Gunne B.V. en D.J.A.M. van Sonsbeeck. Deze zijn inhoudelijk identiek. Op basis van de zienswijzen worden aanpassingen in het bestemmingsplan voorgesteld.

De uitgebreide beantwoording is opgenomen in de bijgevoegde Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 9, Twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg bij Heino.

Er heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden met landgoed De Gunne B.V. over de voorgestelde aanpassingen van het bestemmingsplan. De heer Van Sonsbeeck heeft mede namens het landgoed aangegeven hiermee in te stemmen.

Ambtelijke aanpassingen

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerp beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen. Dit plan bevat richtlijnen voor de groene inrichting van de beide landgoederen en een beeldkwaliteitsplan voor de bebouwing. Dit laatste onderdeel vormt nu een inspiratiedocument vanwege het afschaffen van het welstandstoezicht en is geen toetsdocument voor het welstandsaspect. De titel van het plan is daarom gewijzigd van “beeldkwaliteit 2 nieuwe landgoederen” naar “ontwikkelingsplan 2 nieuwe landgoederen” en is opgenomen als bijlage in het bestemmingsplan. De richtlijnen in het ontwikkelingsplan voor de groene invulling van beide landgoederen en waarnaar vanuit de regels wordt verwezen blijft uiteraard gehandhaafd.

BEOOGD EFFECT

De totale ontwikkeling betreft het ruimtelijk inpassen van het voormalig agrarische erf Twentseweg 8-10. Hier zijn inmiddels circa 1.160 m² schuren gesloopt en worden twee voormalige bedrijfswoningen gehandhaafd en twee schuren. Het totaal wordt landschappelijk ingepast op basis van een erfinrichtingsplan (bijlage 1 bij het bestemmingsplan). Bij ieder landgoed behoort 10 hectare grond. De invulling er van is flexibel. De regeling in het bestemmingsplan is daar op toegesneden. Uitgangspunt is dat er verschillende typen woningen met allure mogelijk zijn; klassiek landgoed, eigentijds landgoed, landhuis villa, schuur landhuis en modern landhuis. Bij elk type gelden andere ontwerpprincipes voor de groene ruimte.

ARGUMENTEN

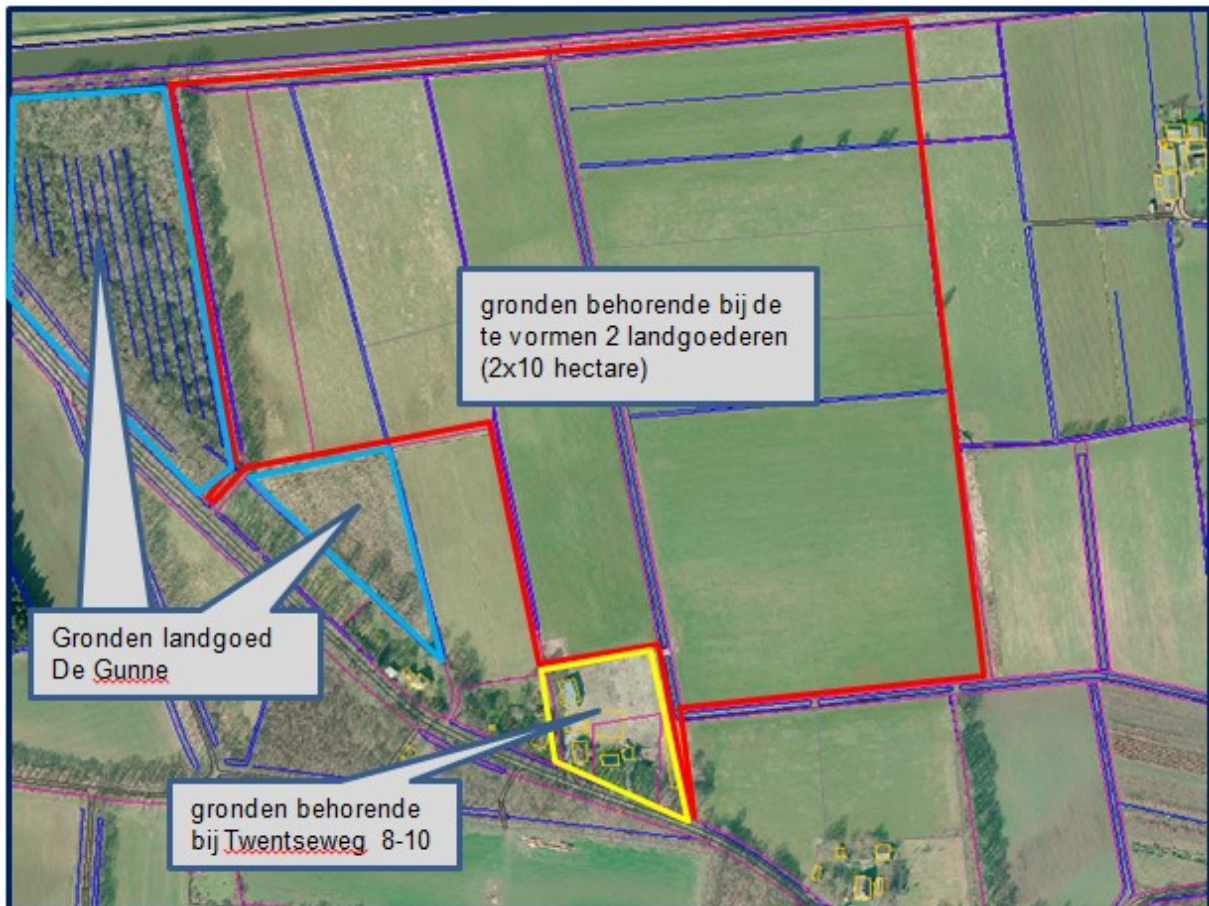
In het huidige bestemmingsplan Buitengebied staat beschreven dat het beleid er op gericht is om nieuwe landgoederen mogelijk te maken. De planontwikkeling zal in lijn dienen te liggen van de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en voorts dienen te voldoen aan meerdere randvoorwaarden, waaronder:

- minimaal 10 hectare;
- op ieder landgoed een woongebouw van minimaal 1.000 m³;
- 30% van het landgoed bestaat uit bos of een ander natuurdoeltype;
- de karakteristiek van het deelgebied dient te worden versterkt;
- er dient bijgedragen te worden aan ecologische verbindingen en wateropgaven;
- omliggende agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;
- goede landschappelijke inpassing en toename ruimtelijke kwaliteit op basis van het LOP.

De ontwikkeling van de twee landgoederen voldoet aan bovenstaande randvoorwaarden.

Het waterschap heeft 1,5 hectare grond in het project gebracht, onder de randvoorwaarde dat er ook 1,5 hectare waterberging wordt gerealiseerd. Dit is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Dit geldt tevens voor de verplichting om minimaal 6 hectare nieuwe natuur en tenminste één wandelpad door het plangebied te realiseren.

De realisatie van de twee landgoederen versterkt de kwaliteit van het gebied op zowel landschappelijk, natuurlijk en maatschappelijk vlak. Het gaat dan om de inbreng van nieuwe natuur, het realiseren van extra waterberging, het behoud, versterking en uitbreiding van schraal grasland en natte natuur en de openstelling van het gebied voor recreanten.



Het plangebied met de gronden behorende bij de twee te vormen landgoederen, het erf Twentseweg 8-10 en de gronden van landgoed De Gunne.

KANTTEKENINGEN

Geen.

FINANCIËN

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Op basis hiervan zijn de kosten die verband houden met deze ontwikkeling voor deze partij. Ook eventuele planschadeposten zijn hier onderdeel van.

VERVOLG

Na besluitvorming wordt dit bestemmingsplan bekend gemaakt in het Weekblad voor Salland, de Staatscourant en op www.raalte.nl. Vervolgens ligt het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage. In deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Afdeling

bestuursrechtspraak van de Raad van State (beroepsperiode). Mits er geen voorlopige voorziening wordt gevraagd treedt het bestemmingsplan na de beroepsperiode inwerking.

COMMUNICATIE

Zie bovenstaande.

BIJLAGEN

1. Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 9, Twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg bij Heino
2. ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 9, Twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg bij Heino

Burgemeester en wethouders van Raalte,

de secretaris
Karin Cornelissen

de burgemeester
Martijn Dadema

RAADSBSLUIT

RAADSVERGADERING : 28 januari 2016

ZAAKNUMMER : **GERELATEERDE ZAAK** :

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 december 2015

Besluit:

1. De ingediende zienswijzen conform de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 9, Twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg bij Heino deels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening nr. 9, Twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg bij Heino' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20130016-0002 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen zoals opgenomen in de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 9, Twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg bij Heino;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12.2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de vergadering van 28 januari 2016.

de griffier
Jan Bouke Zijlstra

de voorzitter
Martijn Dadema