

Naam: L. Brouwer
Datum: 11 juni 2019
Team/teamonderdeel: SE Advies en Ontwerp
Telefoonnummer: (06) 50 00 81 27

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Landgoed Vogelsangk
Hoofdpogave	Hoofdtakveld Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Om het initiatief voor een nieuw landgoed in de Westelijke Groene Long mogelijk te maken, is een bestemmingsplan in procedure gebracht. Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Vogelsangk' zijn een viertal zienswijzen ingediend en ambtshalve hebben enkele aanpassingen plaatsgevonden. Dit heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan op onderdelen is aangepast. De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Landgoed Vogelsangk' gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden met de Reactienota 'Zienswijzen bestemmingsplan Landgoed Vogelsangk NL.IMRO.0141.BP00072-BP31', kenmerk INT-67596;
2. Het bestemmingsplan 'Landgoed Vogelsangk' naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zoals verwoord in de Reactienota alsook ambtshalve gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen;

Wijzigingen in de regels:

Artikel 5.4.1 wordt als volgt gewijzigd:

5.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op de in artikel 5.1 bedoelde gronden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van hoogopgaande beplanting of bebossing;
- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2 meter;
- c. het opslaan van materialen of stoffen die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- d. het ophogen, egaliseren, verlagen of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld of weghoogte;
- e. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen van een zonnepark.

In artikel 11.3 wordt de bestaande afwijkingsbevoegdheid hernummerd tot artikel 11.3.1 en wordt artikel 11.3.1 toegevoegd, zodat het gehele artikel als volgt komt te luiden:

11.3 Afwijken van de gebruiksregels

11.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 en 11.2.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

11.3.2 Voorwaardelijke verplichting

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.2 indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 1 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

- a. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 1 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in Bijlage 1 genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

Wijziging in de toelichting:

Paragraaf 5.7.3 wordt als volgt gewijzigd:

5.7.3 Conclusie

De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van soort- of gebiedsbescherming. Op basis van artikel 7.4.1, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel geldt namelijk een vrijstelling voor een aantal algemene diersoorten in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij mogelijk dier van deze soorten verwond of gedood, en/of rust- en/of voortplantingsplaatsen beschadigd en vernield worden. In het vierde lid is bepaald dat van deze bedoelde vrijstellingen alleen gebruik gemaakt kan worden indien er geen andere bevredigende oplossing bestaat. Met de quickscan natuurwaardenonderzoek is aangetoond dat voor de realisatie van dit landgoed geen andere bevredigende oplossing bestaat. Opgemerkt wordt dat de lijst van de in de Omgevingsverordening met name genoemde soorten in de loop der tijd kan wijzigen. Indien de uitvoering van de inrichtingsmaatregelen op een (veel) later moment plaatsvindt, dient de initiatiefnemer te controleren of deze vrijstellingslijst is aangepast. In elk geval dient de initiatiefnemer te allen tijde te voldoen aan de algemene zorgplicht zoals vermeld in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming.

Wijziging van de bijlagen van zowel de regels als de toelichting:

In bijlage 1 van de toelichting en bijlage 1 van de regels is het Landschapsplan opgenomen. Deze wordt vervangen door een gewijzigde versie.

3. Het bestemmingsplan 'Landgoed Vogelsangk' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00072-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie 2018-02-14;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Inleiding

Het initiatief voor de ontwikkeling van het landgoed Vogelsangk loopt al vanaf 2011, waarbij op diverse momenten overleggen, locatiebezoeken, werksessies, presentaties bij de Vereniging Westelijke Groene Long (16 mei 2017) en het Politiek Beraad (30 mei 2017) hebben plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en zijn adviseur(s), gemeente, provincie en Het Oversticht, alsmede met omwonenden en het bestuur van de Vereniging Westelijke Groene Long. Met het voorliggende plan wordt de aanleg en instandhouding van een nieuw landgoed van circa 11,6 ha waarvan circa 3,5 ha nieuwe natuur (bos en moeras) geborgd en een familiewoning met een inpandig bijgebouw met een inhoud van in totaal maximaal 1.400 m³ mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Vogelsangk' heeft vanaf 14 november 2018 tot en met 25 december 2018 ter inzage gelegen. Op 20 november 2018 is tevens een inloopavond gehouden. Er zijn 4 zienswijzen binnen de termijn ontvangen (zie INT-67596). De Reactienota 'Zienswijzen bestemmingsplan Landgoed Vogelsangk' inclusief het verslag van de hoorzitting van 11 februari 2019 (kenmerk INT-67597) is als bijlage bijgevoegd. Tevens zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Uw raad wordt verzocht het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Het realiseren van een nieuw landgoed in het gebied Westelijke Groene Long, zodat het duurzame behoud als groen uitloophed nog beter wordt veilig gesteld.

Argumenten voor

1.1 De zienswijzen zijn tijdig ingediend

De 4 zienswijzen zijn binnen de periode van ter inzage legging ingediend en daarmee ontvankelijk.

2.1 Er ontstaat een betere ruimtelijke kwaliteit

Door de realisatie van een nieuw landgoed wordt naast het behoud van bestaande weilanden circa 3,5 hectare nieuwe natuur (bos en moeras) en een publieke ontsluiting aan het gebied toegevoegd. Deze Umfassungsweg, een wandelroute over en rondom het nieuwe landgoed gaat deels over bestaande wegen en paden, maar zorgt met de nieuwe delen voor een extra beleving en nieuwe zichtlijnen. Daarnaast wordt één familiewoning met inpandig bijgebouw als financiële drager voor de aanleg en het beheer van het landgoed mogelijk gemaakt. In overleg met omwonenden wordt geen landhuis van allure met meerdere wooneenheden gerealiseerd, maar is gezocht naar een gepaste uitstraling van deze familiewoning. Het nieuwe landgoed met deze ene woning is geen uitleggegebied voor woningbouw. Dit is passend in het beleid voor de Westelijke Groene Long als groen uitloopgebied voor de stad. In paragraaf 4.2.4.1 van de toelichting van voorliggend bestemmingsplan wordt aan de voorwaarden voor een nieuw landgoed getoetst. Zo wordt onder andere circa 3,5 ha nieuwe natuur gerealiseerd. Dit betreft zowel bos/boschages langs de sportvelden en het crematorium om deze aan het zicht te onttrekken alsmede moeras in het noordelijk deel van het plangebied. Tijdens de werksessie op 1 juli 2015 hebben gemeente en provincie reeds ingestemd met een verruiming van de zoeklocatie voor de woning/het landhuis, waardoor deze buiten het nieuwe landgoed kan en niet aaneengesloten hoeft te worden gerealiseerd. Het bestemmingsvlak 'Wonen-Landgoed' is bewust beperkt gehouden en voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Het initiatief voldoet daarmee aan de provinciale en gemeentelijke voorwaarden.

2.2 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en overleg

Naar aanleiding van de zienswijze van TenneT is de verbodsbepaling (om zonder vergunning werken of werkzaamheden binnen de beschermingszone van de hoogspanningsleiding uit te voeren) uitgebreid en meer in overeenstemming gebracht met de rest van ons buitengebied. De zienswijze van appellanten 1 en Vereniging Westelijke Groene Long hebben na overleg geleid tot een aanpassing van de route van de Umfassungsweg, zodat de privacy van appellanten 1 meer wordt gewaarborgd zonder afbreuk te doen aan de openstelling en beleefbaarheid van het landgoed. De meerwaarde van het aanbrengen van enkele landschapsmaatregelen op een zuidelijk van het landgoed gelegen perceel bleek beperkt en stuitte op weerstand, zodat dit achterwege wordt gelaten. Tevens heeft voortschrijdend inzicht geleid tot het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid om aanpassingen in landschapsmaatregelen te kunnen beoordelen en medewerking te verlenen indien de veranderingen in het Landschapsplan minstens gelijkwaardig en van een gelijk beschermingsniveau zijn. De volledige beantwoording van de zienswijzen, de ambtshalve wijzigingen en het verslag van de hoorzitting kunt u nalezen in bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Landgoed Vogelsang'.

2.3 De ontwikkeling van een landgoed komt de duurzame kwaliteitsborging van het gebied ten goede.

Het realiseren van een landgoed zorgt voor een duurzame borging van de aanwezige en te versterken ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Door de rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928 wordt de duurzame instandhouding gewaarborgd, zodat dit aansluit bij het behoud van de Westelijke Groene Long. Een aanvraag voor deze rangschikking is door initiatiefnemer ingediend op 27 februari 2019, waarop de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) afdeling Natuurschoonwet op 27 maart 2019 heeft geantwoord met een verzoek om aanvullende gegevens. Daarnaast is door het eigendom onder te brengen bij de Stichting Ten Cate tot de Bellinckhof, met onder andere een natuurbehoudsdoelstelling, ook anderszins het toekomstig beheer verzekerd. Het op persoonlijke titel door de heer Ten Cate ingediende principeverzoek voor dit landgoed is door deze stichting als eigenaar onderschreven.

3.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML-bestand met bijbehorende ondergrond is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

4.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen

Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld omdat er voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan zijn verbonden. De eisen met betrekking tot de realisatie

van het landgoed en het voldoen aan de beeldkwaliteitseisen zijn in regels van het bestemmingsplan met voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, zodat dit niet in een exploitatieplan hoeft te worden vastgelegd.

5.1 Met een gewijzigde vaststelling kan de raad verzoeken om een versnelde publicatie

Met een gewijzigde vaststelling moet zes weken worden gewacht voordat het bestemmingsplan gepubliceerd mag worden. Omdat de wijzigingen geen provinciale belangen aantasten wordt hen om toestemming gevraagd om versneld te publiceren.

Kanttekeningen

2.1 U zou kunnen besluiten om dit bestemmingsplan niet vast te stellen

Als u besluit om dit bestemmingsplan niet vast te stellen, blijft het huidige bestemmingsplan Westelijke Groene Long van kracht. Het plangebied behoudt dan haar huidige agrarische bestemming en het landhuis kan dan niet gebouwd worden. De voorgestelde ontwikkeling met bos- en natuurontwikkeling en rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928 zal dan niet plaatsvinden, waardoor er veel minder zekerheid is over een duurzame groene invulling van de Westelijke Groene Long.

Indien zich deze situatie voordoet, heeft de initiatiefnemer de mogelijkheid om tegen uw weigeringsbesluit in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Omdat het initiatief aan de voorwaarden voor een nieuw landgoed voldoet en op basis daarvan principemedewerking is verleend, zou een dergelijk beroep grote kans van slagen hebben. Een besluit om dit bestemmingsplan niet vast te stellen heeft alleen nut indien u kunt motiveren dat niet wordt voldaan aan de voorwaarden.

Alternatieven

Er is in eerdere stadia al besloten om in principemedewerking te verlenen aan het initiatief. Omdat aan de voorwaarden van het besluit tot principemedewerking wordt voldaan, is een alternatief derhalve niet aan de orde. Zie tevens de opmerking onder 'Kanttekeningen'.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

De kosten (ambtelijke uren) voor de benodigde procedure worden gefinancierd uit de te heffen leges. De financiële risico's zijn afgedekt middels een door initiatiefnemer en Stichting Ten Cate tot de Bellinckhof ondertekende planschadeovereenkomst.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en ter inzage is gelegd zal het plan, bij het niet instellen van beroep, onherroepelijk zijn. Op dat moment kan uitvoering gegeven worden aan de inrichting van het nieuwe landgoed conform het Landschapsplan. Tevens kan een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van de familiewoning met inpandig bijgebouw verleend (of geweigerd) worden op basis van dit bestemmingsplan, waarbij onder andere voldaan dient te worden aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in het Landschapsplan.

De indieners van de zienswijzen voor zover zij belanghebbend zijn, evenals andere belanghebbenden die bedenkingen hebben tegen de wijzigingen die bij deze vaststelling zijn aangebracht, kunnen echter beroep bij de Raad van State instellen. In dat geval zal de uitspraak van de Raad van State afgewacht moeten worden. Het risico dat het definitieve bestemmingsplan geen doorgang vindt (bijvoorbeeld ten gevolge van honorering van een eventueel beroep door de Raad van State) is voor rekening van de initiatiefnemer.

Bijlagen

- Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan Landgoed Vogelsangk compleet, kenmerk INT-67596;
- Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Landgoed Vogelsangk, kenmerk INT-67597;
- Vast te stellen bestemmingsplan Landgoed Vogelsangk, kenmerk INT-67598.

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden met de Reactienota 'Zienswijzen bestemmingsplan Landgoed Vogelsangk NL.IMRO.0141.BP00072-BP31', kenmerk INT-67596;
2. Het bestemmingsplan 'Landgoed Vogelsangk' naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zoals verwoord in de Reactienota alsook ambtshalve gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen;

Wijzigingen in de regels:

Artikel 5.4.1 wordt als volgt gewijzigd:

5.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op de in artikel 5.1 bedoelde gronden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van hoogopgaande beplanting of bebossing;
- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2 meter;
- c. het opslaan van materialen of stoffen die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- d. het ophogen, egaliseren, verlagen of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld of weghoogte;
- e. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen van een zonnepark.

In artikel 11.3 wordt de bestaande afwijkingsbevoegdheid hernummerd tot artikel 11.3.1 en wordt artikel 11.3.1 toegevoegd, zodat het gehele artikel als volgt komt te luiden:

11.3 Afwijken van de gebruiksregels

11.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 en 11.2.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

11.3.2 Voorwaardelijke verplichting

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.2 indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 1 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

- a. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 1 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in Bijlage 1 genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

Wijziging in de toelichting:

Paragraaf 5.7.3 wordt als volgt gewijzigd:

5.7.3 Conclusie

De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van soort- of gebiedsbescherming. Op basis van artikel 7.4.1, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel geldt namelijk een vrijstelling voor een aantal algemene diersoorten in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij mogelijkwerwijs dieren van deze soorten verwond of gedood, en/of rust- en/of voortplantingsplaatsen beschadigd en vernield worden. In het vierde lid is bepaald dat van deze bedoelde vrijstellingen alleen gebruik gemaakt kan worden indien er geen andere bevredigende oplossing bestaat. Met de quickscan natuurwaardenonderzoek is aangetoond dat voor de realisatie van dit landgoed geen andere bevredigende oplossing bestaat. Opgemerkt wordt dat de lijst van de in de Omgevingsverordening met name genoemde soorten in de loop der tijd kan wijzigen. Indien de uitvoering van de inrichtingsmaatregelen op een (veel) later moment plaatsvindt, dient de initiatiefnemer te controleren of deze vrijstellingslijst is aangepast. In elk geval dient de

initiatiefnemer te allen tijde te voldoen aan de algemene zorgplicht zoals vermeld in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming.

Wijziging van de bijlagen van zowel de regels als de toelichting:

In bijlage 1 van de toelichting en bijlage 1 van de regels is het Landschapsplan opgenomen. Deze wordt vervangen door een gewijzigde versie.

3. Het bestemmingsplan 'Landgoed Vogelsangk' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00072-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie 2018-02-14;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

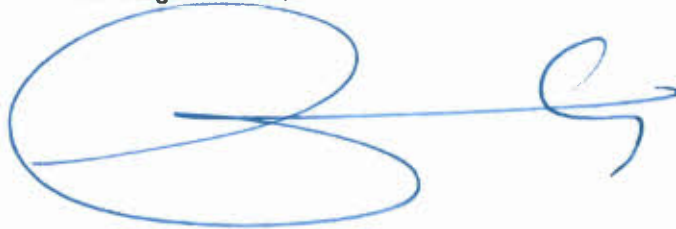
Gedaan in de openbare vergadering van 11 juni 2019,

de griffier,



drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,



A.J. Gerritsen