

Naam: L. Brouwer
Datum: 02 mei 2019
Team/teamonderdeel: ADV Advies/*
Telefoonnummer: (06) 50 00 81 27

Collegevoorstel

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Landgoed Vogelsangk
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk Ja, 14 mei 2019
Hoofdpogave	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsvoorstel

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

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 besluit

De raad voor te stellen:

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden met de Reactienota 'Zienswijzen bestemmingsplan Landgoed Vogelsangk NL.IMRO.0141.BP00072-BP31', kenmerk INT-67597;
2. Het bestemmingsplan 'Landgoed Vogelsangk' naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zoals verwoord in de Reactienota als ook ambtshalve gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in het bijgevoegde raadsvoorstel;
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 daarin enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Beoogd effect

Het realiseren van een nieuw landgoed in het gebied Westelijke Groene Long, zodat het duurzame behoud als groen uitloopgebied 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 weiden 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 inpassing 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 uitleggebied 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 Tennenet 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 bleken beperkt en stuiten 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 en het verslag van de hoorzitting kunt u nalezen in bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Landgoed Vogelsangk' (kenmerk INT-67597).

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 onvolledige aanvraag voor deze rangschikking is door de heer Ten Cate 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. Omdat het eenvoudiger is om deze rangschikking aan te vragen nadat het landgoed volledig is ingericht, hebben wij een ondertekende verklaring van de Stichting Ten Cate tot de Bellinckhof opgevraagd dat zij de

inrichtingsmaatregelen zullen hebben uitgevoerd en een volledige en ontvankelijke aanvraag voor rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928 hebben ingediend voor Landgoed Vogelsangk uiterlijk 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Landgoed Vogelsangk. Een brief met deze verklaring, ondertekend door de tekeningsbevoegde bestuursleden van deze stichting, is opgevraagd en dient te zijn ontvangen vóór de vaststelling van het bestemmingsplan Landgoed Vogelsangk. Dit mede omdat het eigendom van het plangebied is ondergebracht bij de Stichting Ten Cate tot de Bellinckhof, met onder andere een natuurbehoudsdoelstelling, zodat 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.

Kantttekeningen

2.1 De raad zou kunnen besluiten om dit bestemmingsplan niet vast te stellen

Als de gemeenteraad 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/de familiewoning 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 dat besluit weigering tot (gewijzigde) vaststelling 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 de raad kan motiveren dat niet wordt voldaan aan de voorwaarden.

Alternatieven

Er is in eerdere stadia al besloten om in principe medewerking 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 'Kantttekeningen'.

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.

Uitvoering

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 in pandig 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

- Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Landgoed Vogelsangk, kenmerk Raad-5437;
- 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.

Procesinformatie

Intern overleg

Het bestemmingsplan is besproken met de relevante beleidsdisciplines.

Afstemming met portefeuillehouder

Dit voorstel is besproken in het TO op 6 mei 2019 met wethouder van Rees en heeft instemming.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier.

Initiatiefnemer en indieners zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd dat het bestemmingsplan "Landgoed Vogelsangk" aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt aangeboden.

Na besluitvorming door de raad:

- Zullen de indieners van de zienswijze schriftelijk worden bericht conform de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Landgoed Vogelsangk';
- Zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden in de Staatscourant en in het Gemeentebblad;
- Zullen de stukken digitaal worden ontsloten via www.ruimtelijkeplannen.nl.