

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 ordering 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 hernoemd 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 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.

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 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 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 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 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 hernoemd 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 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

Reactienota

Zienswijzen bestemmingsplan

LANDGOED VOGELSANGK

NL.IMRO.0141.BP00072-BP31

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN LANDGOED VOGELSANGK



Uitsnede landschappelijk inrichtingsplan Landgoed Vogelsangk

Terinzagelegging en zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan “Landgoed Vogelsangk” heeft van 14 november tot en met 25 december 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon door een ieder een zienswijze worden ingediend. Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn een viertal zienswijzen ingediend:

1. TenneT TSO B.V., Postbus 718, 6800 AS te Arnhem (hierna TenneT), brief gedateerd 30 november 2018, per post ontvangen op 3 december 2018;
2. Appellanten 1, Bellinkhofsdwarsweg 1, 7604 PD te Almelo (hierna appellanten 1), brief gedateerd 17 december 2018, per post ontvangen op 20 december 2018;
3. Appellant 2, 7608 GN te Almelo (hierna appellant 2), brief/bezwaarschrift ongedateerd, per post ontvangen op 21 december 2018. Uiteraard wordt deze brief als zienswijze behandeld;
4. Vereniging Westelijke Groene Long Almelo, tijdelijk adres secretariaat te Notter (hierna Vereniging WGL), brief gedateerd 24 december 2018, per mail ontvangen 24 december 2018 (ingeboekt 27 december 2018).

Ontvankelijkheid.

Een ieder kan zienswijzen indienen. De zienswijzen zijn allen binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Informatiebijeenkomst.

Op dinsdagavond 20 november 2018 is een informatiebijeenkomst op het gemeentehuis gehouden. Aanwezig waren circa 16 omwonenden/geïnteresseerden evenals enkele raadsleden. De gestelde vragen zijn door de behandelend ambtenaar beantwoord, mede aan de hand van de ter inzage liggende stukken. Vragen hadden onder andere betrekking op de locatie en omvang van het landhuis/de familiewoning, of het landgoed wel passend is in de gemeentelijke en provinciale beleidskaders, de toegevoegde waarde van nieuw te realiseren wandelroute genaamd Umfassungsweg, en de beplantingsmaatregelen op het zuidelijke perceel welke niet tot het landgoed/bestemmingsplanherziening zelf behoren maar wel in het inrichtingsplan zijn opgenomen. De overige onderwerpen komen bij de beantwoording van de ingediende zienswijzen aan de orde.

Behandeling zienswijzen.

De zienswijzen worden hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. Elke zienswijze wordt in zijn totaliteit beoordeeld.

Hoorzitting.

TenneT heeft op 28 januari 2019 telefonisch aangegeven geen gebruik te willen maken van de mogelijkheid om de zienswijze mondeling toe te lichten aan de hoorcommissie van de raad. De heer van appellanten 1 heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt, terwijl appellant 2 door privé-omstandigheden zich heeft afgemeld. De Vereniging Westelijke Groene Long heeft niet op de uitnodiging voor deze hoorzitting gereageerd. Het verslag van deze hoorzitting met appellant 1 is aan het eind van deze reactienota geanonimiseerd bijgevoegd.

Daarnaast hebben er diverse gesprekken tussen initiatiefnemer en de behandelend ambtenaar plaatsgevonden evenals een bezoek op 28 maart 2019 aan het beoogde nieuwe landgoed door wethouder Van Rees met de behandelend ambtenaar en de initiatiefnemer.

Samenvatting zienswijze TenneT.

1. Leveringszekerheid.

TenneT geeft aan verantwoordelijk te zijn voor een ongestoorde werking van het landelijk hoogspanningsnet. De aanwezigheid van een hoogspanningsverbinding kan beperkingen opleveren voor het gebruik van de gronden. Zo zijn werkzaamheden binnen de belemmerende strook van een hoogspanningsverbinding onderhevig aan goedkeuring van TenneT. TenneT verzoekt om de regels ten aanzien van de Hoogspanningsverbinding (artikel 4) te wijzigen zoals door hen voorgesteld. de regels opgenomen voor de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding 1 (artikel 5) te wijzigen. Met name om in **artikel 5.4.1 onder b** de maximum bouwhoogte te wijzigen in 2 meter. Met een persoon bovenop het bouwwerk kan dan niet de maximale vrije werkhoogte van 4,00 meter worden overschreden.

Reactie gemeente.

Zoals door de onjuiste verwijzing naar artikel 26.1 al te zien is, is het betreffende verbodsartikel 5.4.1 één-op-één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied en de omgeving daarvan, zijnde het bestemmingsplan Westelijke Groene Long. Gezien de verwachting dat het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur onder de hoogspanningsverbinding niet snel noodzakelijk zal zijn en een 50 centimeter beperktere hoogte in voorkomend geval niet onoverkomelijk zal zijn, wordt aan dit verzoek tegemoet gekomen.

De verwijzing naar artikel 26.1 wordt gewijzigd in een verwijzing naar artikel 5.1. Artikel 5.4.1 sub b komt te luiden: *het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2 meter;*

2. Toevoegingen aan verbodsbepalingen.

Verder verzoekt TenneT om het volgende toe te voegen aan artikel 5.4.1.

- het rooien van hoogopgaande beplanting en bomen;
- het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- het slopen van opstallen;
- het aanleggen van een zonnepark;

Tijdens het telefoongesprek op 28 januari jongstleden werd aangegeven dat bij het eerste bolletje niet alleen het rooien van maar ook het aanplanten van hoogopgaande beplanting en bomen onder het verbod dient te vallen.

Reactie gemeente.

Een aantal van de hier gevraagde toevoegingen van verboden voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden zijn elders in de bestemmingsplannen voor het Buitengebied van Almelo al opgenomen in de regels van de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding 1'. Er zijn dan ook geen bezwaren om deze verboden voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in dit bestemmingsplan op soortgelijke wijze op te nemen.

Opgemerkt wordt dat een deel van de Umfassungsweg, de wandelroute over het nieuwe landgoed, onder de hoogspanningsverbinding doorloopt. Met het van kracht worden van dit bestemmingsplan kunnen de werkzaamheden in het kader van het in bijlage 1 van de regels opgenomen Landschapsplan, waaronder de aanleg van de Umfassungsweg, worden uitgevoerd. Deze werkzaamheden zijn immers aangevraagd met het indienen van dit Landschapsplan en worden met dit bestemmingsplan vergund.

Omdat er in dit deel van het plangebied geen opstallen staan en deze niet mogelijk gemaakt worden met het plan, is het niet nodig om 'het slopen van opstallen' als verbod op te nemen. Het aanleggen van een zonnepark is binnen dit landgoed sowieso niet mogelijk, maar is eveneens onwenselijk. Tot slot is de telefonisch gemaakte opmerking al geborgd, omdat in het ontwerpbestemmingsplan reeds is opgenomen dat het aanbrengen van hoogopgaande beplanting en bomen onder het verbod valt.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van artikel 5.4.1. Het gehele artikel 5.4.1 'Verbod' komt te luiden:

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.*

Samenvatting zienswijze appellanten 1.

1. Umfassungsweg, wandelpad.

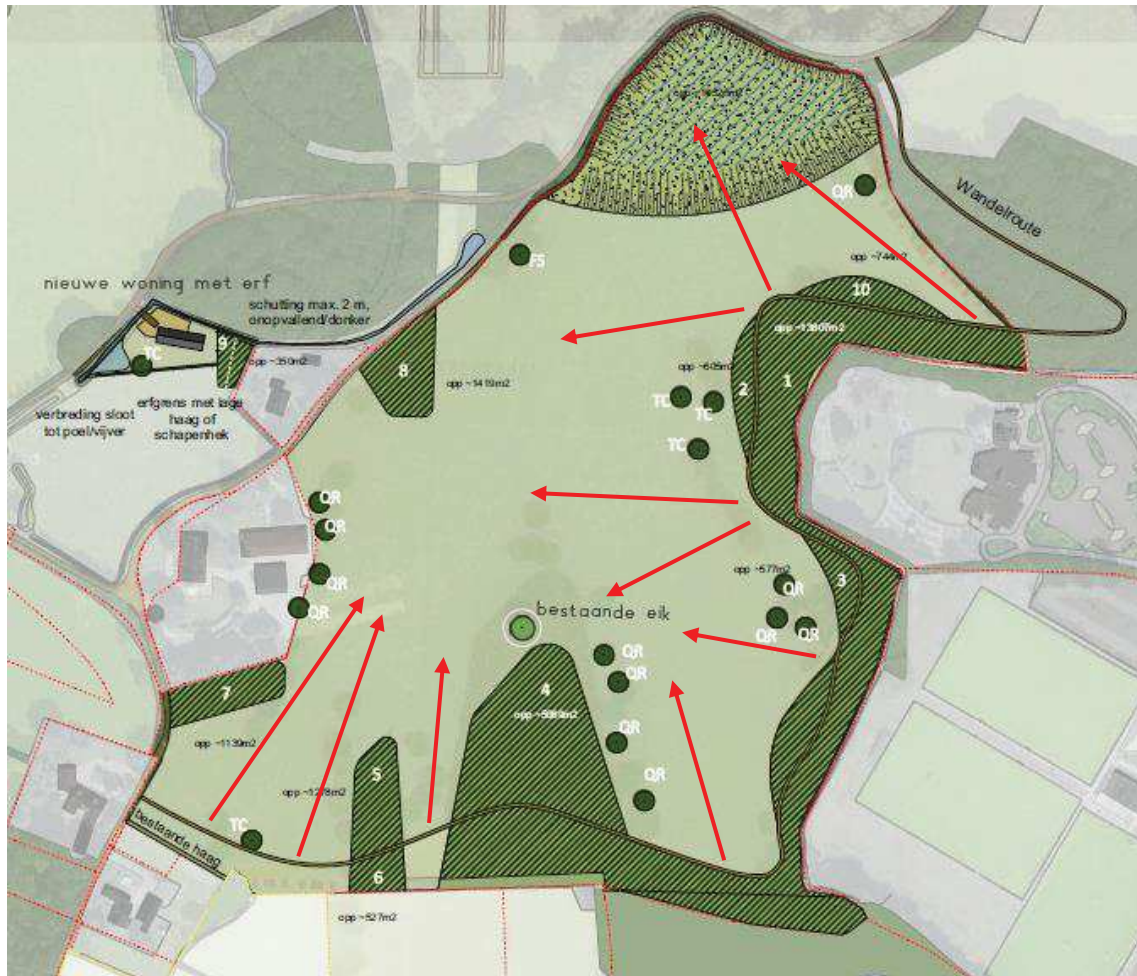
Ook al wordt er gekozen dat het pad een paar meter van de erfgrens gelegd wordt vinden appellanten dat zij worden aangetast in hun rust/privacy. Naar mening van appellanten is het gebied al goed omsloten en kan op dit moment en straks met de nieuwe natuur goed in de omgeving gekeken worden. Tevens zullen de flora en fauna beter tot zijn recht komen doordat hier nu al en straks ook geen overlast van personen en bv. honden zullen zijn wanneer de wandelpad er niet komt. Op enkele tekeningen met daarop in rode lijnen de zichtlijnen en de bestaande wandelpaden en het uitzicht over het landgoed onderbouwen appellanten dat het wandelpad naar hun mening geen toegevoegde waarde heeft. Tevens is er een pro-forma overeenstemming tussen initiatiefnemer en Vereniging WGL dat dit wandelpad geen toegevoegde waarde heeft.

Aan het eind van de zienswijze wordt de suggestie gedaan dat wanneer het wandelpad toch doorgang moet vinden, het misschien handig/verstandig/beter is om deze uit te laten komen op de Oude Wierdenseweg of tegen het perceel van Erve Pezie.

Reactie gemeente.

Om aan de criteria voor een nieuw landgoed te voldoen dient het plangebied voor 90% openbaar toegankelijk te zijn. Bedoeld wordt hiermee dat een nieuw landgoed voor 90% beleefbaar dient te zijn. Juist aan de oostelijke zijde van het landgoed worden nieuwe bossen/boschages aangeplant en is dat deel van het plangebied zonder de Umfassungsweg slecht of niet beleefbaar. Op onderstaande uitsnede van het inrichtingsplan worden de extra zichtlijnen aangegeven, die door aanleg van het nieuwe wandelpad gecreëerd worden. Dit is dus naast de zichtlijnen die door appellanten in de zienswijze zijn weergegeven. Door de Umfassungsweg wordt de beleving van het nieuwe landgoed juist vergroot en heeft dit wel toegevoegde waarde, mede als stedelijk uitloopgebied.

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN LANDGOED VOGELSANGK



Uitsnede inrichtingsplan met aangepaste route Umfassungsweg en extra zichtlijnen

De pro-forma overeenstemming waarnaar appellanten verwijzen, heeft betrekking op de notulen van de Algemene Ledenvergadering WGL van 6 november 2018, waarin de volgende punten zijn vastgelegd:

1. *De te bouwen villa is geschikt voor maximaal 1 gezin/wooneenheid*
2. *Op de grond van het Vogelsangk worden geen nieuwe woningen gebouwd*
3. *De nieuwe woning wordt ontsloten vanuit de Wierdensestraat – Bellinkhofsweg*
4. *Er is constructief overleg met de direct omwonenden*

5. *Ten Cate gaat een inspanningsverplichting aan om de lokale overheden te overtuigen dat de Umfassungsweg geen toegevoegde waarde heeft.*

Het klopt dat de initiatiefnemer aan ons heeft verzocht om de Umfassungsweg te mogen laten vervallen. Als gemeente hebben wij echter nogmaals duidelijk aangegeven dat met deze extra route nieuwe, andere zichtlijnen worden gerealiseerd die zeer goed passen binnen dit stedelijk uitloopegebied. Zonder deze nieuwe wandelroute wordt niet voldaan aan de voorwaarden voor een nieuw landgoed. Naar aanleiding van dit antwoord heeft de heer Ten Cate besloten om de wandelroute wel in het plan opgenomen te houden. Aan de overige punten is en wordt voldaan met voorliggend vast te stellen bestemmingsplan.

Na overleg met zowel initiatiefnemer als appellanten is het tracé van de Umfassungsweg nog verder verlegd. Aan de noordzijde van de Bellinkhofsdwarsweg 1 komt dit wandelpad nu op circa 20 tot 25 m afstand van de perceelsgrens te lopen. Op deze wijze wordt de rust en privacy van appellanten beter gewaarborgd zonder dat dit ten koste gaat van de beleefbaarheid van het gebied. In het Landschapsplan wordt dit op de inrichtingstekening aangepast, waarbij nadrukkelijk zal worden aangegeven dat het wandelpad een natuurlijke uitstraling zal krijgen. Zie ook bovenstaande uitsnede van deze inrichtingstekening.

2. Landschapsplan.

Het gedeelte van de grond langs de Oude Wierdenseweg/Bellinkhofsdwarsweg zou niet bij het landgoed horen, maar wel zodanig beplanting krijgen. Zie hiervoor tekening no. I, versie 7.0, d.d. 5-7-2018 (Dit is de inrichtingstekening, zoals opgenomen in het Landschapsplan in het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Vogelsangk). Hierop staat onbenoemde beplanting langs ons perceel (aan de zuidzijde) en de Bellinkhofsdwarsweg. Deze was bij initiatiefnemer tijdens de informatieavond ook niet duidelijk. Wij willen absoluut geen beplanting langs ons perceel omdat dit ons uitzicht belemmerd en ons een opgesloten gevoel gaat geven.

Reactie gemeente.

Tijdens de informatiebijeenkomst op 20 november 2018 is inderdaad over de beplanting op het zuidelijk van het plangebied gelegen perceel gesproken. Dit betreft het kadastrale perceel, bekend als gemeente Ambt-Almelo, sectie I, nummer 4382. Afgesproken werd dat initiatiefnemer met appellanten en andere burens in overleg zou treden om duidelijkheid te verkrijgen over de wenselijkheid van de beplanting op dit zuidelijk van het plangebied gelegen perceel en zo ja, welke soorten daar dan worden aangeplant.

In het besluit van 6 november 2018 hadden wij als college besloten om het zuidelijk van het plangebied gelegen perceel wel onderdeel te laten uitmaken van het Landschappelijk Inrichtingsplan. Op deze wijze werd beoogd dat de landschappelijke versterking niet bij de begrenzing van het landgoed c.q. plangebied zou eindigen. Juist dit perceel levert discussie en bezwaren op. Dit blijkt uit deze zienswijze en het besprokene tijdens de hoorzitting, alsmede de overleggen daarna met appellanten 1 en initiatiefnemer. Geconstateerd is dat minimaal 3 bomen binnen dit perceel vanwege de vrijwaringszone van de hoogspanningskabel niet aangeplant kunnen worden. Daarnaast heeft een haag langs de westzijde van dit perceel onder de bestaande bomen geen enkele kans op overleving. De resterende beplanting op dit perceel heeft weinig toegevoegde waarde. De beplantingsmaatregelen op dit zuidelijke perceel worden daarom uit het inrichtingsplan

verwijderd, waarmee het plangebied van het bestemmingsplan overeenkomt met het plangebied van het Landschappelijk Inrichtingsplan c.q. Landschapsplan.

Daarnaast is opgevallen dat de donkere vlek achter het erf/aan de oostzijde van het perceel Bellinkhofsdwarsweg 1 een nieuw aan te planten bosschage suggereert, maar dit betreft bestaande beplanting. Op de tekening van het Landschappelijk Inrichtingsplan wordt daarom de bestaande beplanting minder nadrukkelijk weergegeven, bijvoorbeeld met een lichtgroene kleur. Deze betreffende bosschage ligt eveneens in het zuidelijke perceel, dus valt buiten het plangebied. Overigens dient deze beplanting in verband met de vrijwaringszone van de hoogspanningsverbinding door initiatiefnemer voldoende laag gehouden te worden.

Het achterwege blijven van het aanbrengen van de beplanting op het zuidelijke perceel is geen knelpunt voor de uitvoering van het plan. Immers met de ontwikkeling van het nieuwe landgoed op het kadastrale perceel Ambt-Almelo, sectie I, nummer 4381 met een oppervlakte van circa 11,6 ha wordt nog steeds voldaan aan de minimale oppervlakte voor een nieuw landgoed van 10 ha en minimaal 30% bos- en natuurontwikkeling.

Binnen het plangebied aan de noordzijde van het perceel Bellinkhofsdwarsweg 1 is een bestaande meidoornhaag aanwezig. Tijdens de hoorzitting is over de hoogte van deze haag gesproken. De indieners van deze zienswijze en de initiatiefnemer hebben nadien afgesproken dat bij de eerstvolgende snoeibeurt de bestaande meidoornhaag in goed overleg wordt verlaagd aan noordzijde van Bellinkhofsdwarsweg 1.

3. Locatie woonhuis.

In het ontwerpbestemmingsplan is vastgelegd dat de ontsluiting van de woning via de Wierdensestraat zal moeten plaatsvinden. Appellanten denken dat wanneer dit huis op deze locatie gebouwd gaat worden er toch een zichtbare toename zal zijn van gemotoriseerd verkeer over de Bellinkhofsdwarsweg, zoals post/pakketdienst/maaltijdbezorgers/vuilnis, bezoekers, etc. Wij vinden dit ontoelaatbaar dat dit over de Bellinkhofsdwarsweg komt. Daarom vinden wij dat er uitermate aandacht moet zijn om het verkeer niet via de Bellinkhofsdwarsweg te laten rijden.

Reactie gemeente.

Met het vastleggen van de ontsluitingsroute via de Wierdensestraat is de meest logische route voor bewoners en bezoekers vastgelegd. De initiatiefnemer is voornemens dit ook vast te leggen in de huur-/erfpachtovereenkomst met de toekomstige bewoners. Pakket- en maaltijdbezorgers zullen als bestemmingsverkeer de kortste route van en naar een doorgaande weg nemen. Vanaf de nieuw te realiseren woning is dit de Wierdensestraat. De postbezorgers en de vuilnisophaaldienst rijden een vaste route die ook bij appellanten langs komt, of deze diensten daarvoor of erna ook bij een andere woning langs gaan zorgt niet voor extra verkeersbewegingen. Wij verwachten niet dat van een significante toename van gemotoriseerd verkeer sprake zal zijn.

4. Landgoed.

In principe zijn wij als familie niet tegen een landgoed. Wel tegen het bouwen van een woning. We begrijpen dat wanneer er een landgoed gesticht wordt, hieraan voorwaarden ten grondslag liggen. Wij en de Vereniging WGL willen zoveel mogelijk groen en agrarische

activiteiten. Er zijn in de afgelopen jaren al een aantal woningen door initiatiefnemer gerealiseerd. Appellanten vragen de gemeenteraad goed na te denken en wat hun betreft een stop te zetten op nieuwe bebouwing met woonbestemming.

Reactie gemeente.

Met dit landgoed wordt extra nieuwe natuur gerealiseerd en blijven agrarische activiteiten op een groot deel van de gronden gewaarborgd. Aan de voorwaarden voor een nieuw landgoed wordt voldaan, zodat initiatiefnemer in principe een landhuis van allure met maximaal 3 wooneenheden zou mogen stichten. In het voortraject van deze bestemmingsplanprocedure is echter gebleken dat dit op veel weerstand zou stuiten. Initiatiefnemer heeft hiernaar geluisterd en heeft het landhuis aangepast naar één familiewoning met een inpandig bijgebouw, minder opvallend c.q. passend in de omgeving. De inhoud van dit totale gebouw bedraagt maximaal 1.400 m³, wat globaal overeenkomt met de inhoud van één woning en toegestane bijgebouw(en) bij de bestemming 'Wonen-Stadsrand' in het ter plaatse nu nog vigerende en in de omgeving geldig blijvende bestemmingsplan 'Westelijke Groene Long'. Zowel de provincie als de gemeente hebben ingestemd met deze aanpassing van het provinciale beleidskader, zodat er geen landhuis van allure gebouwd wordt.

Initiatieven binnen de gemeente en dus ook binnen de Westelijke Groene Long worden getoetst aan de geldende beleidskaders, zoals door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Dit beleid biedt weinig ruimte voor nieuwe woningen. Zo is op basis van de "Richtinggevende kaders voor het landelijk gebied", vastgesteld op 10 juli 2012, bepaald dat de groene longen worden gevrijwaard van verder oprukkende verstedelijking. Dit houdt in dat in de groene longen geen uitleggebieden voor woningbouw en voor bedrijventerreinen kunnen worden gerealiseerd. Particuliere initiatieven worden op hun eigen merites beoordeeld en getoetst aan het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Dit initiatief voor landgoed Vogelsangk heeft door de grote meerwaarde voor landschap en natuur deze toets doorstaan. Het is onmogelijk om op voorhand een bij de gemeente onbekend initiatief te beoordelen.

Samenvatting zienswijze appellant 2.

1. Dit staat duidelijk in "Vastgesteld Westelijke Groene Long".

Appellant 2 haalt aan dat bebouwingsmogelijkheden van de gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, binnen het bestemmingsvlak moeten worden opgericht. De maximale goot-en bouwhoogte van de gebouwen mag dan niet meer dan respectievelijk 4 en 9 meter bedragen. Bedrijfswoningen mogen enkel opgericht worden ter plekke van de aanduiding "bedrijfswoning" waarbij het aanduidingsvlak als bouwvlak wordt gezien. Een bedrijfswoning mag een maximale goot-en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 9 meter. De maximale inhoud van een bedrijfswoning bedraagt 750 m³. Er staat duidelijk dat het binnen het bestemmingsvlak moet worden opgericht. Deze landvilla wordt gebouwd op een nieuw stuk grond wat niet is toegestaan.

Reactie gemeente.

Vermoedelijk haalt appellant 2 onderdelen van de regels van het bestemmingsplan Westelijke Groene Long aan, zoals vastgesteld door de raad op 20 juni 2013 en inmiddels onherroepelijk. Het is ons niet duidelijk welke bestemming exact aangehaald wordt. Van belang is dat om dit initiatief voor een nieuw landgoed mogelijk te maken een herziening van het bestemmingsplan Westelijke Groene Long noodzakelijk is. Met het voorliggende bestemmingsplan is naast het toekennen van de bestemming 'Groen – Landgoed' op het grootste gedeelte van het plangebied om de landschappelijke en natuurdoelstellingen te realiseren, tevens ter financiering van dit landgoed de bestemming 'Wonen – Landgoed' wordt toegekend. Deze bestemming bestaat uit een geel bestemmingsvlak en tevens bouwvlak op de verbeelding van circa 32 bij 12 m, waarbinnen de familiewoning inclusief inpandig bijbehorend bijgebouw mag worden gerealiseerd. De woning wordt derhalve met deze bestemmingsplanprocedure binnen een bestemmingsvlak mogelijk gemaakt.

2. Ter inzage, het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Vogelsangk'.

Appellant 2 is van mening dat deze informatie niet juist is, het landhuis wordt gebouwd op landgoed Bellinckhof. Waarom worden de burgers verkeerd ingelicht? Tubantia schrijft ook dat het Landgoed Vogelsangk is, maar het is landgoed Bellinckhof.

Reactie gemeente.

Met dit plan wordt in hoofdzaak de aanleg en instandhouding van het nieuwe Landgoed Vogelsangk met een oppervlakte van circa 11,6 ha naast het bestaande Landgoed Bellinckhof mogelijk gemaakt. Het kadastrale perceel Ambt-Almelo, sectie I, nummer 4381 met een oppervlakte van circa 11,6 ha behoort namelijk niet tot het Landgoed Bellinckhof, zoals dat onder de Natuurschoonwet 1928 is gerangschikt. De naam van dit bestemmingsplan komt voort uit de te realiseren landschaps- en natuurmaatregelen op het grootste deel van het plangebied. Initiatiefnemer zal deze 11,6 ha ook onder de Natuurschoonwet 1928 laten rangschikken, zodat een duurzame instandhouding van deze natuur wordt veiliggesteld.

Daarnaast wordt als financiële drager voor de aanleg en het beheer van dit nieuwe landgoed een landhuis/familiewoning met inpandig bijgebouw mogelijk gemaakt. In de toelichting, paragraaf 3.1.1.4 van het voorliggende bestemmingsplan is de locatiekeuze van deze woonkavel nader toegelicht. De eis van een aaneengesloten landgoed en het toestaan van het landhuis buiten het primaire plangebied voor het landgoed is daarmee komen te vervallen. Dit is voortgekomen uit een werksessie tussen de betrokken partijen op 1 juli 2015, waarbij de gemeente en de provincie met het afwijken van de genoemde eisen hebben ingestemd. Hiermee is aan de wensen van belanghebbenden tegemoet gekomen en is voorzien in de meest gewenste locatie. De gekozen locatie voor het landhuis is inderdaad gelegen op Landgoed Bellinckhof, op een weiland tegen de bosrand aan. Naast het beperkte bestemmingsvlak (het gele vlak op de verbeelding) voor de familiewoning worden bij dit plandeel tevens de landschappelijke waarden versterkt met onder andere een bosschage van circa 350 m² en de verbreding van de sloot tot een poel/vijver. Deze landschappelijke waarden zijn bestemd als "Groen – Landgoed", zodat hier geen bebouwing kan ontstaan. Hierdoor wordt er geen blijvende onevenredige afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

3. Cultuurhistorisch plangebied voor Almelo.

Appellant 2 citeert uit het vastgestelde bestemmingsplan Westelijke Groene Long enkele delen met betrekking tot de cultuurhistorische waarden van monumenten en objecten binnen de Westelijke Groene Long en met name Landgoed Bellinckhof. Appellant vindt dit een erg belangrijk cultuurhistorisch plangebied voor Almelo, wat beschermd moet worden en waarbinnen geen landvilla gebouwd mag worden. Er komt een woning van 1400 m³, wat letterlijk in de groene long ligt. Dit kan niet in landgoed Bellinckhof. Het gebied is nog steeds agrarisch en natuurgebied. Eigenlijk moet de bezwarencommissie het plan afkeuren?

Reactie gemeente.

De cultuurhistorische waarden in de Westelijke Groene Long zijn inderdaad belangrijk. Daarom is in het landschapsplan van Landgoed Vogelsangk de oorspronkelijke cultuurhistorische structuur van rond 1950 in combinatie met de zichtlijnen meegenomen, met behoud van de open weide en zijdelingse situering van bosstroken/-percelen, aangevuld met zichtlijnversterkende solitaire bomen. Op deze manier wordt de beleving versterkt en wordt aangesloten op Engelse landschapstijl van het aangrenzende Landgoed Bellinckhof.

Wat betreft de opmerking over de woning, geldt onze reactie op punt 2 bij deze appellant. Overigens komt een bestemmingsplanprocedure niet bij een bezwarencommissie. Na (een gewijzigde) vaststelling van een bestemmingsplan staat voor belanghebbenden de mogelijkheid open om beroep in te stellen tegen dit besluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Gezien het feit dat appellant 2 woonachtig is in de wijk Schelfhorst op hemelsbreed meer dan 4 kilometer afstand van het plangebied, vragen wij ons af welk direct belang appellant 2 bij dit plan heeft.

4. Bestemming "Groen – Landgoed" in vastgesteld Westelijke Groene Long.

"Groen – Landgoed" is met name bedoeld voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en/of natuurlijke en /of cultuurhistorische waarden op het Landgoed Bellinckhof. Daarnaast is deze bestemming bedoeld voor groenvoorzieningen, fiets- en/of voetpaden, waterhuishoudkundige doeleinden en voorzieningen in de waterhuishouding. Met deze punten kan de initiatiefnemer geen landvilla bouwen op het landgoed Bellinckhof.

Reactie gemeente.

De bestemming "Groen – Landgoed" is in voorliggend bestemmingsplan Landgoed Vogelsangk meer ontwikkelingsgericht met onder andere specifieke functie-aanduidingen 'Bos' en 'Natuur' om het behoud, herstel en ontwikkeling van 'bos' en 'natuur en moeras' te waarborgen. Daarnaast worden in de bestemmingsomschrijving groenvoorzieningen, agrarisch gebruik (de weilanden), tuinen, fiets- en/of voetpaden etc. benoemd. Terwijl in het bestemmingsplan Westelijke Groene Long de bestemming "Groen – Landgoed" in de bestemmingsomschrijving slechts spreekt over groenvoorzieningen, tuinen, fiets- en/of voetpaden etc. De doelstellingen voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en/of natuurlijke en /of cultuurhistorische waarden op het Landgoed Bellinckhof zijn in dat plan alleen in de niet-juridisch bindende toelichting omschreven. Omdat het bij het bestaande Landgoed Bellinckhof om het behoud van bestaande waarden gaat en er geen wijzigingen plaatsvinden, is dat niet heel ernstig. Voor het nieuwe Landgoed Vogelsangk hebben wij concreet bestemd waar bos en natuur moet worden aangelegd en welke weilanden behouden moeten blijven. Dit is zowel met deze specifieke

bestemmingsomschrijving met functie-aanduidingen geborgd, als ook met de voorwaardelijke verplichting om het Landschapsplan uit te voeren. Het landhuis wordt in dit nieuwe bestemmingsplan, zoals al in onze reactie onder punt 2 mogelijk gemaakt binnen een andere bestemming, namelijk de bestemming “Wonen – Landgoed”.

5. *Strengere regels voor wijzigingen aan bebouwing in Groene Long.*

In de Groene Long gelden er strenge regels zodat bij overtreding direct wordt gehandhaafd als bewoners iets veranderen aan hun huis. Als je dit letterlijk neemt mag er geen landhuis komen?

Reactie gemeente.

Het is ons onduidelijk op welke strenge regels geduid wordt door appellant 2. De planologische mogelijkheden om veranderingen aan woningen aan te brengen zijn in de Westelijke Groene Long niet wezenlijk anders dan in de rest van het buitengebied. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Westelijke Groene Long. Wel zijn er een bovengemiddeld aantal gemeentelijke monumenten in de Westelijke Groene Long aanwezig, welke beperkingen kennen ten aanzien van wijzigingen in de uitstraling. Het nieuw te bouwen landhuis is geen gemeentelijk monument en heeft derhalve niet te maken met de beperkingen van een gemeentelijk monument.

6. *Bijlage impressie landhuis.*

In de bijlage geeft appellant 2 een indruk hoe het landhuis er naast de woning van de buurman uit zou kunnen komen te zien. Appellant 2 vindt dit veel te groot.

Reactie gemeente.

Deze impressie is ons onbekend en nemen wij voor kennisgeving aan. Nadat het bestemmingsplan van kracht is geworden, zal initiatiefnemer zelf een ontwerp van de familiewoning met inpandig bijgebouw indienen. Dat in te dienen ontwerp dient te voldoen aan de bouwregels en beeldkwaliteitseisen, zoals vastgesteld worden met dit bestemmingsplan Landgoed Vogelsang.

Samenvatting zienswijze Vereniging WGL.

1. *Umfassungsweg geen meerwaarde.*

Vereniging WGL is van mening dat het aanleggen van een “Umfassungsweg” in dit specifieke project geen meerwaarde geeft en eerder afbreuk doet aan het schitterende gebied waar het landgoed wordt gerealiseerd. Dit omdat er relatief veel mensen in dit gebied wonen en het gebied al extreem goed ontsloten is.

Een landgoed wordt veelal ontwikkeld in een landelijk gebied dat vaak niet ontsloten of bestaat uit een aantal percelen agrarische grond. Om de gemeenschap te laten profiteren van een landgoed dat ontwikkeld is, moet het toegankelijk gemaakt worden voor publiek. Dit is een belangrijke gedachte achter de regelgeving omtrent de voorwaarden voor het stichten van een landgoed. In dit specifieke geval is er echter al sprake van een goed opengesteld gebied.

Het aanleggen van nog een (wandelpad in deze omgeving zal eerder negatief effect hebben op de kwaliteit van beleving dan een positief effect. Om hier het gesprek goed aan te kunnen gaan zou een vergelijking gemaakt kunnen worden met andere ontwikkelde landgoederen.

Reactie gemeente.

De Westelijke Groene Long is één van de stedelijke uitloopgebieden van Almelo en kent inderdaad al een aantal wandelpaden. Dit initiatief voor Landgoed Vogelsangk is in paragraaf 4.2.4.1 'Of - generieke beleidskeuzes' van de toelichting getoetst aan de criteria voor een nieuw landgoed, zoals omschreven in het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Eén van die criteria is dat 90% van het landgoed publiek ontsloten en openbaar toegankelijk is. Bedoeld wordt hiermee dat een nieuw landgoed voor 90% beleefbaar dient te zijn. Om te voldoen aan dit criterium wordt er door initiatiefnemer een wandelpad over/rondom het nieuwe landgoed aangelegd, de zogenaamde 'Umfassungsweg'.

Als Vereniging WGL vindt u dat de 'Umfassungsweg' geen meerwaarde heeft, omdat er in het gebied relatief veel mensen wonen en het gebied al extreem goed ontsloten is. Wij delen deze mening niet, mede vanwege de functie van de Westelijke Groene Long als stedelijk uitloopgebied. Een vergelijking met andere ontwikkelde landgoederen maken is voor ons niet mogelijk, omdat wij niet weten op welke andere nieuwe landgoederen de Vereniging WGL doelt.

Daarnaast verwijzen wij naar onze reactie op punt 1 van de zienswijze van appellanten 1.

Ambtshalve wijzigingen.

1. *Omgevingsverordening en Wet natuurbescherming*

In het kader van het vooroverleg en in de formele procedure zijn er geen inhoudelijke reacties of zienswijzen van Waterschap Vechtstromen of de Provincie Overijssel ontvangen. De provincie heeft in een e-mail van 26 november 2018 aangegeven dat het plan in haar ruimtelijk beleid past en geeft daarom geen reden om een zienswijze in te dienen. Hiermee is, wat de provincie betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. In een e-mail van 23 november 2018 gaf zij nog enkele aandachtspunten aan met betrekking tot de in de Omgevingsverordening Overijssel opgenomen lijst van algemene diersoorten, waarvoor een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen geldt, alsmede verzoek om nadrukkelijker te wijzen op de algemene zorgplicht van de Wet natuurbescherming. In paragraaf 5.7.3 van de toelichting is dit als volgt gewijzigd, zodat de initiatiefnemer hiervan op de hoogte is:

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 mogelijkerwijs 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.

2. Afwijken van de gebruiksregels voor aanpassen Landschapsplan.

Naar aanleiding van de opmerking tijdens de hoorzitting omtrent de beplanting op het perceel ten zuiden van het plangebied en de daar ingetekende bomen welke binnen de vrijwaringszone van de hoogspanningsleiding zijn gelegen, is een gewijzigd inzicht ontstaan. Als het Landschapsplan door onvoorziene omstandigheden of redenen niet uitgevoerd kan worden of gewenst wordt, was er in het ontwerpbestemmingsplan geen alternatief binnen het bestemmingsplan mogelijk. Gezien de omvang en oppervlakte van het landgoed en de onwenselijkheid bij beperkte aanpassingen wederom een bestemmingsplanprocedure te moeten doorlopen, wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Op deze wijze kan het college als bevoegd gezag op een later moment over een extra of andere invulling van het landschappelijk inrichtingsplan oordelen en indien passend hieraan medewerking verlenen. Zo kan er bijvoorbeeld medewerking worden verleend om andere soorten aan te planten indien een boomziekte uitbreekt of indien vanwege andere wet- en regelgeving uitvoering van het nu vast te stellen Landschapsplan niet gerealiseerd zou kunnen worden. In artikel 11.3 wordt de bestaande afwijkingsbevoegdheid daarom 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.

3. Enkele aanpassingen in het Landschapsplan.

Bij de beantwoording van de zienswijzen is behalve het verwijderen van het zuidelijk van het plangebied gelegen kadastrale perceel bekend als gemeente Ambt-Almelo, sectie I, nummer 4382, ook opgemerkt dat de bestaande beplanting minder nadrukkelijk dient te worden aangegeven. Door de bestaande beplanting met lichtgroene kleuren aan te geven en de nieuw aan te brengen bosschages en bomen met donkergroen aan te geven, is op de tekening van de landschappelijke inrichting duidelijk te zien wat de toevoegingen c.q. de investeringen in ruimtelijke kwaliteit van Landgoed Vogelsangk zijn.

In plantvak 9 tussen de bestaande woning Bellinkhofsdwarsweg 5 en het nieuw te bouwen landhuis zal een geluidsabsorberende schutting of donkersteens muur van maximaal 2 m hoog eventueel met (klimop)beplanting worden gerealiseerd. Dit is afgesproken tussen de bewoner van de bestaande woning en initiatiefnemer. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen een dergelijke schutting, mits deze in een onopvallende, donkere kleurstelling wordt uitgevoerd. Dan heeft Van der Velde de zekerheid en kan gemeente indien nodig handhavend optreden. Deze schutting/muur met een maximale hoogte van 2 m wordt opgenomen in het Landschapsplan, zodat de realisatie en omvang hiervan wordt vastgelegd en geen separate vergunningaanvraag benodigd is.

Bijlage: Verslag hoorzitting.

Datum: 11 februari 2019

Aanwezig:

- raadsleden de heer M. Hubers, de heer B. Hummels, mevrouw J. Buikema, mevrouw P. Pol en mevrouw I. ten Seldam (voorzitter);
 - beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling, Linda Brouwer (verslag);
 - indiener zienswijze, appellant namens appellanten 1;
 - Afwezig met kennisgeving: raadslid A. de Vries en appellant 2.
-

Mevrouw Ten Seldam opent de hoorzitting en legt de procedure uit. De mogelijkheid wordt geboden om de zienswijze mondeling toe te lichten aan een hoorcommissie van de raadsleden. Mevrouw Brouwer maakt een verslag (niet woordelijk, maar essentie), welke bij de behandeling van het bestemmingsplan in de gemeenteraadsvergadering ter hand wordt gesteld aan indieners en raadsleden. De hoorcommissieleden neemt vanavond geen standpunt in en hebben al kennis genomen van de schriftelijk ingediende zienswijze.

Mevrouw Brouwer meldt de afmelding van de indiener van een andere zienswijze (appellant 2) vanwege een val van de trap. De commissieleden nemen hier kennis van en wensen hem beterschap.

Appellant licht zijn zienswijze nader toe: Ze wonen er al als familie sinds 1979, in 2000 hebben appellanten het perceel kunnen overnemen. Zijn ouders zijn al in de tachtig en wonen bij de familie in.

Hij licht toe dat de Umfassungsweg de rust en privacy van hem en zijn familie verstoort. Een Umfassungsweg is een Duits woord, wat duidt op een wandelpad wat rondom op of over het landgoed loopt. De naam en het idee zijn afkomstig van een wandelpad bij Landgoed Twickel. Appellant vervolgt dat een pad op 7 meter afstand van zijn perceel, als die afstand al gehaald wordt, inkijk en lawaai van passanten geeft. De schapjes lopen bij hem in de wei, die rennen af en toe al verschrikt een kant op als er honden langskomen. Het oostelijke deel van het plangebied blijft nu in rust, ook voor flora en fauna. Met de Umfassungsweg wordt dit verstoord en is die rust er niet meer, aldus de indiener van de zienswijze.

Het plan voldoet aan wet- en regelgeving, zoals de 90% openstelling/beleefbaarheid. Maar de initiatiefnemer kan niet overal wonen en heeft er zelf geen last van. Er verandert volgens appellant niet veel qua zichtlijnen. De heer Hummels merkt op dat vanaf het nieuwe wandelpad ook andere zichtlijnen mogelijk worden gemaakt. Appellant vindt die extra zichtlijnen niet nodig en onwenselijk, maar snapt dat dit nodig is om te voldoen aan de regels voor een nieuw landgoed.

De heer Hummels vindt de agrarische grond ook al natuur. Welke nieuwe natuur wordt er gerealiseerd? Mevrouw Brouwer geeft aan dat voor het nieuwe landgoed minimaal 30%, dit is circa 3,5 hectare, nieuwe natuur in de vorm van bos en moeras gerealiseerd wordt op grond met nu nog een agrarische bestemming. Dit maïsland en weiland wordt intensief gebruikt. Straks worden de resterende weilanden binnen het landgoed extensiever gebruikt om koeien te weiden en als hooiland, maar intensief agrarisch gebruik zoals maïsteelt mag dan niet meer. Door het extensieve beheer van de agrarische gronden nemen de natuurwaarden op die gronden toe.

Mevrouw Pol vraagt naar de reden om een landgoed te realiseren. De voorwaarden voor het realiseren van een nieuw landgoed worden benoemd, zoals onder andere een minimale oppervlakte van 10 hectare, aanleg van minimaal 30% nieuwe natuur, 90% openstelling. Ter compensatie voor de waardevermindering van de gronden (van agrarische waarde naar een lagere natuur waarde), de inrichtingskosten (aanplant nieuwe beplanting, afgraven bovenlaag bij moeras en aanleg paden) en beheerskosten (onderhoud paden, maai- en snoeiwerkzaamheden) mag een landhuis van allure met maximaal 3 wooneenheden c.q. woningen gebouwd worden. Dit is provinciaal beleid om nieuwe natuur als particulier initiatief te ontwikkelen, wat publiek toegankelijk is.

Daarnaast kennen nieuwe landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet 1928 fiscale voordelen, mits het nieuwe landgoed minimaal 30 jaar in stand worden gehouden. Deze nieuwe landgoederen zijn niet vergelijkbaar met de traditionele landgoederen met oude landhuizen. Overigens is in het kader van de dialoog met de omgeving het plan door initiatiefnemer bijgesteld en wordt één familiewoning met inpandig bijgebouw passend in de omgeving mogelijk gemaakt.

Mevrouw Ten Seldam vraagt naar de mogelijke loop van de alternatieve routes van de Umfassungsweg, die genoemd zijn in de zienswijze. Appellant wijst op de kaart van de Landschappelijke inpassing deze routes aan. Het pad zou aan de zuidkant van Erve Pezie langs of door de nieuwe bosschage kunnen lopen. Het andere door hem voorgestelde alternatief is naar het zuiden langs de erfgrans van de RvR-kavel naar de Oude Wierdenseweg, maar dan loopt het nieuwe pad niet meer geheel over Landgoed Vogelsangk. Na het bestuderen van de kaart en mogelijke alternatieven geeft hij aan geen bezwaren te hebben indien het wandelpad op circa 40 meter afstand van zijn perceelsgrens blijft en wel op de Bellinkhofsdwarsweg uitkomt.

Er ontstaat discussie over wat wel en niet bij het nieuwe landgoed behoort. Mevrouw Brouwer geeft aan dat het zuidelijke perceel bij het oorspronkelijke principeverzoek wel tot Landgoed Vogelsangk zou behoren en dat de principemedewerking van het college inclusief dit perceel werd uitgesproken. In een overleg met initiatiefnemer en zijn adviseurs over het eerste aangeleverde concept bestemmingsplan en bijbehorende stukken in mei 2018 bleek dit niet de bedoeling van initiatiefnemer. Omdat met het huidige in procedure gebrachte plangebied van circa 11,6 hectare nog steeds voldaan wordt aan de criteria voor een nieuw landgoed, heeft het college op 6 november jongstleden ingestemd met het gewijzigde plangebied zonder het zuidelijke perceel voor het nieuwe landgoed. Om de groene inrichting (met name de vrijstaande bomen die de zichtlijnen vanuit Landhuis De Bellinckhof zullen markeren) niet abrupt te laten eindigen bij de grens van het landgoed, is afgesproken met initiatiefnemer dat dit zuidelijke perceel wel extra beplanting zal krijgen. Deze beplanting is aangegeven op het Landschappelijk Inrichtingsplan en dient door de voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan te worden aangeplant binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Ook al maakt dit zuidelijke perceel dus geen deel uit van het landgoed, de beplanting zoals vastgelegd in het Landschappelijk Inrichtingsplan moet wel aangeplant en beheerd worden.

De beplanting op het zuidelijke perceel is niet nader benoemd en de initiatiefnemer kon tijdens de inloopavond hierover geen duidelijkheid verschaffen. De op dat moment gemaakte afspraak dat de initiatiefnemer met de belanghebbende burens over de wenselijkheid en de invulling van deze beplanting nader zou overleggen, is nog niet nagekomen. Appellant merkt op dat het soms lastig afspraken maken is met de initiatiefnemer. Direct ten noorden van zijn perceel is na een 'overleg', zijnde een onaangekondigd bezoek met de mededeling dat die komende zaterdag een meidoornhaag aangeplant zou worden, een hoge heg ontstaan waardoor de familie geen uitzicht

meer heeft. Wat appellant betreft zou een dergelijke heg of haag niet hoger mogen zijn dan het schapengaas, zodat de familie van zich af kan kijken.

Mevrouw Ten Seldam stelt vast dat indien een heg met een maximale hoogte wordt opgenomen in het Landschappelijk Inrichtingsplan, dat de gemeente dan ook handhavend kan optreden als de heg niet gesnoeid wordt en hoger wordt. De commissieleden vinden het een goed idee om een heg met een maximale hoogte van 1 meter/zelfde hoogte als het schapengaas rond de gehele perceelsgrens met de Bellinkhofsdwarsweg 1 vast te leggen. Mevrouw Brouwer zal dit in het komende gesprek met initiatiefnemer inbrengen. Maar initiatiefnemer is recent herinnerd aan zijn afspraak om met de omwonenden van dit perceel te overleggen over deze beplanting, zodat appellant dit zelf ook bij hem kan inbrengen. Tegen de vrijstaande bomen op het zuidelijke perceel die de zichtlijnen markeren, heeft appellant geen bezwaren. Door de heer Hubers wordt opgemerkt dat de ingetekende boom nabij de hoek van het perceel Oude Bellinkhofsdwarsweg 1 niet kan worden gerealiseerd in verband met de vrijwaringszone van de hoogspanningskabel.

De heer Hummels vraagt welke verkeerstoename gevreesd wordt. Het extra verkeer van die ene woning zal wel meevallen en appellant zal de toekomstige bewoners ook wel aanspreken indien zij zich niet houden aan de ontsluitingsroute via de Bellinkhofsweg naar de Wierdensestraat. De huidige bebording werkt redelijk goed. Al zijn er soms wel onbekende auto's die door het gebied scheuren en vreemde routes rijden, zoals het nemen van de scherpe bocht bij Bellinkhofsweg/Bellinkhofsdwarsweg terwijl ze gewoon kunnen doorrijden over de Oude Wierdenseweg.

Mevrouw Buikema vraagt of extra wandelpaden tot meer parkeerdruk zal leiden en waar die auto's dan moeten parkeren. Enkele andere raadsleden ontkennen dit en geven aan dat de meeste mensen parkeren bij de hockeyvelden en dan lopend het gebied in gaan. Daarbij is dit landgoed is niet vergelijkbaar met de drukte en aantrekkingskracht van bijvoorbeeld Landgoed Twickel of de Gravenallee bij Huize Almelo.

De appellant doet vooral een oproep aan de raadsleden om goed na te denken over het toestaan van nog meer nieuwe woningen in de Westelijke Groene Long. De initiatiefnemer is binnen de geldende wet- en regelgeving bezig, maar appellant vreest dat met het zuidelijke perceel wat nu buiten het landgoed blijft en de gronden die de heer Ten Cate in eigendom heeft aan andere zijde van de Oude Wierdenseweg zo weer tot 10 ha kan komen om wederom een nieuw landgoed te kunnen realiseren. Mevrouw Ten Seldam geeft aan dat een dergelijke toezegging van de gemeenteraad niet veel waard zou zijn, omdat na verkiezingen er altijd weer een andere bestuurlijke wind kan waaien.

Mevrouw Ten Seldam sluit af met het bedanken van appellant en de commissieleden voor hun komst en inbreng. Zowel de appellant als de commissieleden hebben dit als een prettige en waardevolle bijeenkomst ervaren.