

Zaak kenmerk: 327070
Afdelingshoofd: M.A.R.K. van de Sluis

Raad: 3 juli 2012

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied
Hardenberg, Landgoed Uilenkamp-Schalmmaat te
Diffelen' (vestiging nieuw landgoed)

Document 327071
kenmerk:

Hardenberg, 4 juni 2012

Advies:

Inleiding

Er is een verzoek om bestemmingsplanwijziging ingediend met betrekking tot de realisatie van een landgoed op een terrein tussen de Rheezerweg en de Vecht in Diffelen (gebied Uilenkamp-Schalmmaat).

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 16 ha. Een deel van het gebied is al ingericht als natuurgebied. Verzoekers zijn van plan om ca. 4,5 ha. nog in te richten als natuur (voor eigen rekening). In ruil hiervoor wil men een landgoed woning (max. oppervlakte 400 m²) bouwen.

Geldende bestemming

De betreffende percelen zijn gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' en hebben hierin de bestemmingen 'agrarisch' en 'natuur'. Deze bestemmingen sluiten woningbouw uit.

Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Landgoed Uilenkamp-Schalmmaat te Diffelen' geeft aan het gebied 3 bestemmingen: 'Agrarisch - Essen- en hoevenlandschap' (strookje grond nabij de te bouwen woning), Natuur - Essen- en hoevenlandschap (bestaande natuur en nieuw te realiseren natuur) en Wonen - Essen- en hoevenlandschap' (de te bouwen woning).

Kwaliteitsimpuls groene ruimte

Voor dit plan is de 'kwaliteitsimpuls groene ruimte' (zoals genoemd in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel) van toepassing. Het 'landschapsplan en inrichtingsplan nieuw landgoed Diffelen' laat zien hoe aan deze kwaliteitsimpuls inpassing wordt gegeven. Hierbij is zoveel mogelijk ook aangesloten bij de 'oude' landgoederenregeling van de provincie. Dit betekent o.a. dat het mogelijk is om 1 woning te realiseren bij de realisatie van een landgoed met een omvang van minimaal 10 ha. Ook dienen de initiatiefnemers minimaal 3 ha. aan nieuwe natuur voor eigen rekening te realiseren (dit geld mag dus niet d.m.v. een subsidie terugverkregen worden). Het voorliggende plan voldoet aan de randvoorwaarden.

De betreffende gronden komen in aanmerking voor een natuurbestemming omdat deze in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) liggen, waarin ze zijn aangeduid als 'nieuwe natuur, gerealiseerd' of 'nieuwe natuur, nog te realiseren'. Eerdere afspraken van de gebiedscommissie over natuur en landbouw zijn overruled door de besluitvorming op provincieniveau m.b.t. Omgevingsvisie en EHS.

Om te waarborgen dat het gebied, dat voor $\pm 90\%$ openbaar toegankelijk blijft, ook daadwerkelijk wordt ingericht conform dit kwaliteitsplan is hiertoe een erfinrichtingsovereenkomst gesloten.

Exploitatie en planschade

Het landgoed komt tot stand op basis van een particulier initiatief. Dit betekent dat de kosten van de planologische procedure voor rekening van de initiatiefnemer komen. Op basis van de legesverordening zullen deze kosten verhaald worden. Daarnaast is er (in combinatie met de erfinrichtingsovereenkomst) een planschadevergoedingsovereenkomst afgesloten.

Welstand

Het plan voor het nieuwe landgoed Uilenkamp-Schalmaat past als nieuwe ontwikkeling niet goed bij de gebiedscriteria van het gebied 3 'Essen en kampenlandschap' uit de welstandsnota 'Hardenberg, voor altijd mooi'. Daarom is gekozen voor het opstellen van een aparte welstandsnotitie voor dit plan. Deze notitie dient gelijktijdig met het bestemmingsplan te worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Landgoed Uilenkamp-Schalmaat te Diffelen' heeft vanaf donderdag 12 april 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen aan uw gemeenteraad kenbaar gemaakt, waarbij er eentje is van het Waterschap Velt en Vecht. In het onderstaande worden deze zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien.

Zienswijze nr. 1

Deze zienswijze heeft betrekking op het omzetting van de bestemming van een stuk landbouwgrond in natuur. In 1998 is door diverse partijen, waaronder de gemeente en de provincie het toekomstperspectief vastgesteld voor het Vecht/Regge gebied. Dit perspectief is uitgewerkt per deelgebied. In het deelgebied Hardenberg was het de opdracht om 170 ha. nieuwe natuur aan te wijzen, maar tegelijkertijd de belangen van de landbouw te dienen. Deze doelen zijn na goed overleg op vrijwillige basis gehaald. In 2001 is dit proces afgerond. In 2004 zijn de nieuwe meander bij de Uilenkamp en de nieuwe natuurgebieden gerealiseerd.

In het nu voorliggende plan wordt 4,5 ha. grond welke was aangewezen als landbouwgrond in het landgoed meegenomen en bestemd als natuur. Dat is in strijd met de destijds gemaakte afspraken.

De indiener van de zienswijze is het niet eens met de reactie van het college op de eerdere inspraakreactie dat de gemaakte afspraken zijn overruled door de nieuwe omgevingsvisie van de provincie. Dat had dan toch minstens besproken moeten worden met alle betrokken partijen. Als gemaakte afspraken door de provincie niet nagekomen worden betekent dat toch niet dat de gemeente dit moet volgen. De gemeente heeft hierin ook een eigen verantwoordelijkheid.

Daarnaast is de indiener van de zienswijze van mening dat het geplande landhuis het mooie gebied aantast ene verstorende invloed heeft en ook niet aantoonbaar nodig is.

Reactie

Het plangebied ligt in zijn geheel in de Ecologische Hoofdstructuur. In de Omgevingsvisie is het gebied deels aangeduid als 'nieuwe natuur, gerealiseerd' en deels als 'nieuwe natuur nog te realiseren'. De landbouwgrond die wordt omgezet naar natuur (oostelijke deel) is aangeduid als 'nieuwe natuur nog te realiseren'. Het omzetten van deze gronden naar natuur past dus in de visie voor het gebied. In dat kader worden te verkopen gronden dan ook niet aangeboden aan agrariërs, maar aan eigenaren van omliggende gronden die natuur willen realiseren. De in het verleden gemaakte afspraken waaraan inspreker refereert zijn overruled door de nieuwe Omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Enkele hectares zijn naar natuur/dit project gegaan en worden nu zelfs in de verkleinde EHS opgenomen.

De provinciale Omgevingsvisie is tot stand gekomen na een uitgebreide procedure. Met de gemeente is over dit plan uitvoerig overleg geweest. Het in de visie vastgelegde beleid wordt door de gemeente min of meer overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het Buitengebied. Dit betekent dat het omzetten van de bestemming van het stuk landbouwgrond in natuur past in de gemeentelijke visie voor het gebied.

De realisatie van een landgoed in het gebied betekent dat het gebied ingericht wordt conform hetgeen is bepaald in de provinciale Omgevingsvisie. Er wordt in ruime mate nieuwe natuur gerealiseerd. Bij het bestemmingsplan hoort een landschapsinrichtingsplan (Landschapsplan en inrichtingsplan landgoed Diffelen). Dit plan laat zien op welke manier het landgoed ingericht wordt. Door de inrichting van het gebied conform dit plan zal meer natuur ontwikkeld worden en zullen de al aanwezige natuurwaarden versterkt worden. De te bouwen woning zal passen in het landschap. Vanuit de woning zal toezicht uitgeoefend kunnen worden op het landgoed. Het plan is daarmee niet in strijd met de Omgevingsvisie. De te bouwen woning (de 2^e woning is vervallen) wordt gebouwd aan de rand van het plangebied. Dit heeft geen nadelige gevolge voor de EHS, mede omdat enkele stukken grond in het plangebied, die in de Omgevingsvisie niet zijn aangemerkt als EHS, als natuur ontwikkeld zijn of worden. Te zijner tijd worden deze stukken grond opgenomen in de EHS. In de voorlopige plannen voor de herijking van de EHS zijn deze gronden meegenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze nr. 2 (waterschap Velt en Vecht)

Het waterschap heeft de volgende opmerkingen:

In de toelichting staat beschreven dat afvalwater ter plaatse wordt gereinigd. Bij het waterschap is niet helemaal duidelijk hoe dit afvalwater nu wordt gereinigd. In het plan dient aangegeven te worden hoe omgegaan wordt met afvalwater.

De waterparagraaf is op dit moment niet planspecifiek. In de waterparagraaf dienen de opties in beeld worden gebracht, waarbij de keuzes gemotiveerd worden beschreven.

De waterparagraaf kan daarbij worden onderverdeeld in waterhuishoudkundige aspecten (thema's). Thema's zijn: veiligheid, wateroverlast, riolering, watervoorziening, volksgezondheid, bodemdaling (veengebieden), grondwateroverlast, oppervlaktewaterkwaliteit, grondwaterkwaliteit, verdroging en natte natuur. Het waterschap adviseert om de relevante thema's in het plan te beschrijven.

Wanneer voornoemde opmerkingen in het plan worden meegenomen heeft waterschap Velt en Vecht geen bezwaar.

Reactie

De opmerkingen van het waterschap Velt en Vecht zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. De toelichting is hierdoor op enkele punten aangepast.

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot enkele aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan. Omdat de toelichting geen juridisch bindend onderdeel van een bestemmingsplan is hoeft het bestemmingsplan hierop niet gewijzigd vastgesteld te worden.

Advies

Geadviseerd wordt om;

- De ingekomen zienswijzen niet over te nemen;
- Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Landgoed Uilenkamp-Schalmmaat te Diffelen' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.000BP00126-VG01);

- De notitie 'welstand nieuw landgoed Uilenkamp-Schalmmaat te Diffelen' ongewijzigd vast te stellen als wijziging van de gemeentelijke welstandsnota op grond van de Woningwet, en beschouwen als toetsingskader voor toekomstige aanvragen om vergunningen voor het bouwen van de woningen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente HARDENBERG,

Burgemeester,

secretaris,

P.H. Snijders

Mr. W.G.C. Rebergen

Bijlagen:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Landgoed Uilenkamp-Schalmmaat te Diffelen';
- Notitie 'welstand nieuw landgoed Uilenkamp-Schalmmaat te Diffelen'.

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Landgoed Uilenkamp-Schalmmaat te Diffelen' (vestiging nieuw landgoed)

Document
Kenmerk 327071

De raad van de gemeente Hardenberg;

Overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Landgoed Uilenkamp-Schalmmaat te Diffelen' en het ontwerp van de notitie 'welstand nieuw landgoed Uilenkamp-Schalmmaat te Diffelen' met alle van belang zijnde stukken vanaf donderdag 12 april 2012 voor een ieder ter inzage hebben gelegen en dat een ieder gedurende deze periode de gelegenheid is geboden om een zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp van de welstandsnotitie kenbaar te maken en dat door 1 persoon en 1 instantie gebruik is gemaakt van deze mogelijkheid met betrekking het ontwerpbestemmingsplan.

Besluit:

- De ingekomen zienswijzen niet over te nemen;
- Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Landgoed Uilenkamp-Schalmmaat te Diffelen' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.000BP00126-VG01);
- De notitie 'welstand nieuw landgoed Uilenkamp-Schalmmaat te Diffelen' ongewijzigd vast te stellen als wijziging van de gemeentelijke welstandsnota op grond van de Woningwet, en beschouwen als toetsingskader voor toekomstige aanvragen om vergunningen voor het bouwen van de woningen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Hardenberg van 3 juli 2012.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

De griffier,

