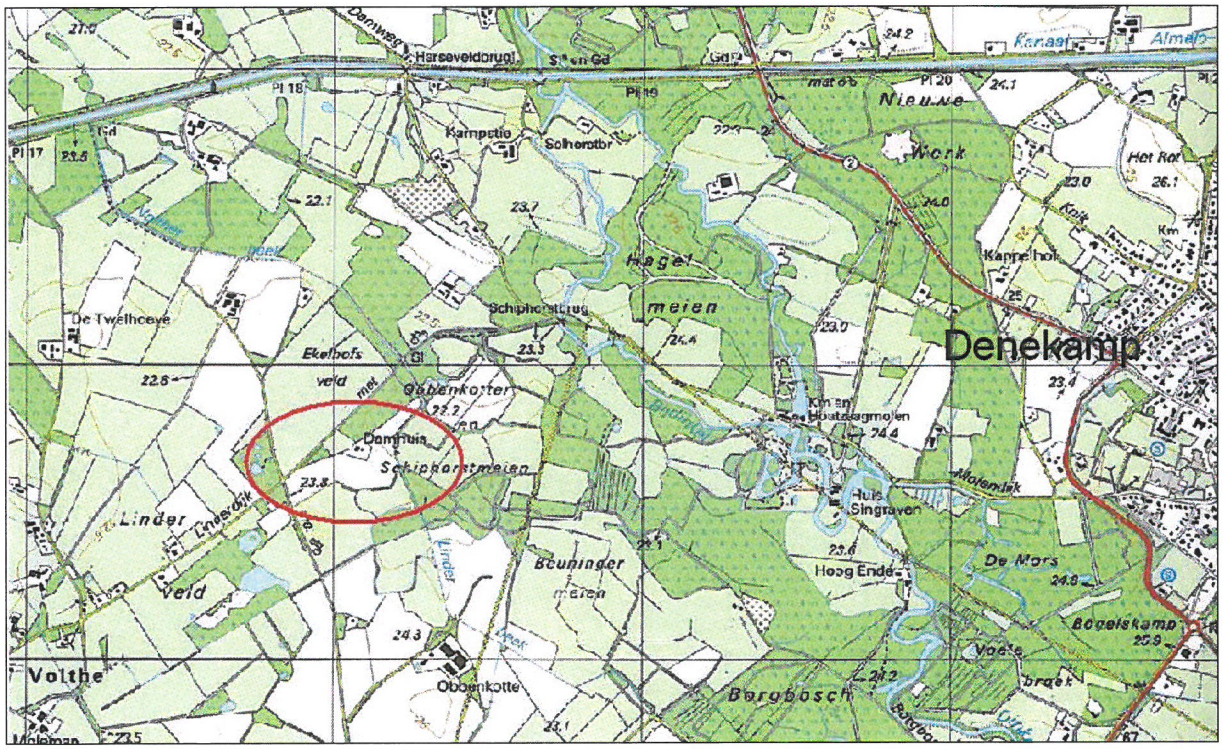
Notitie Landgoed de Aa Vonders
Door Buro Vijn 20-11-2007
Pnr 07-99-27

Aanleiding

De gronden aan de Linderdijk te Volthe zijn recentelijk door de familie Hartman aangekocht. Deze gronden behoorden in het verleden tot de erven Lashof te Volthe.
De familie Hartman heeft als doelstelling op deze gronden het kleinschalige landschap te herstellen en natuur te ontwikkelen. De familie wil de gronden voor de langere termijn veiligstellen en wil op de gronden een nieuw landgoed vestigen en dit onder de Natuurschoonwet laten vallen.

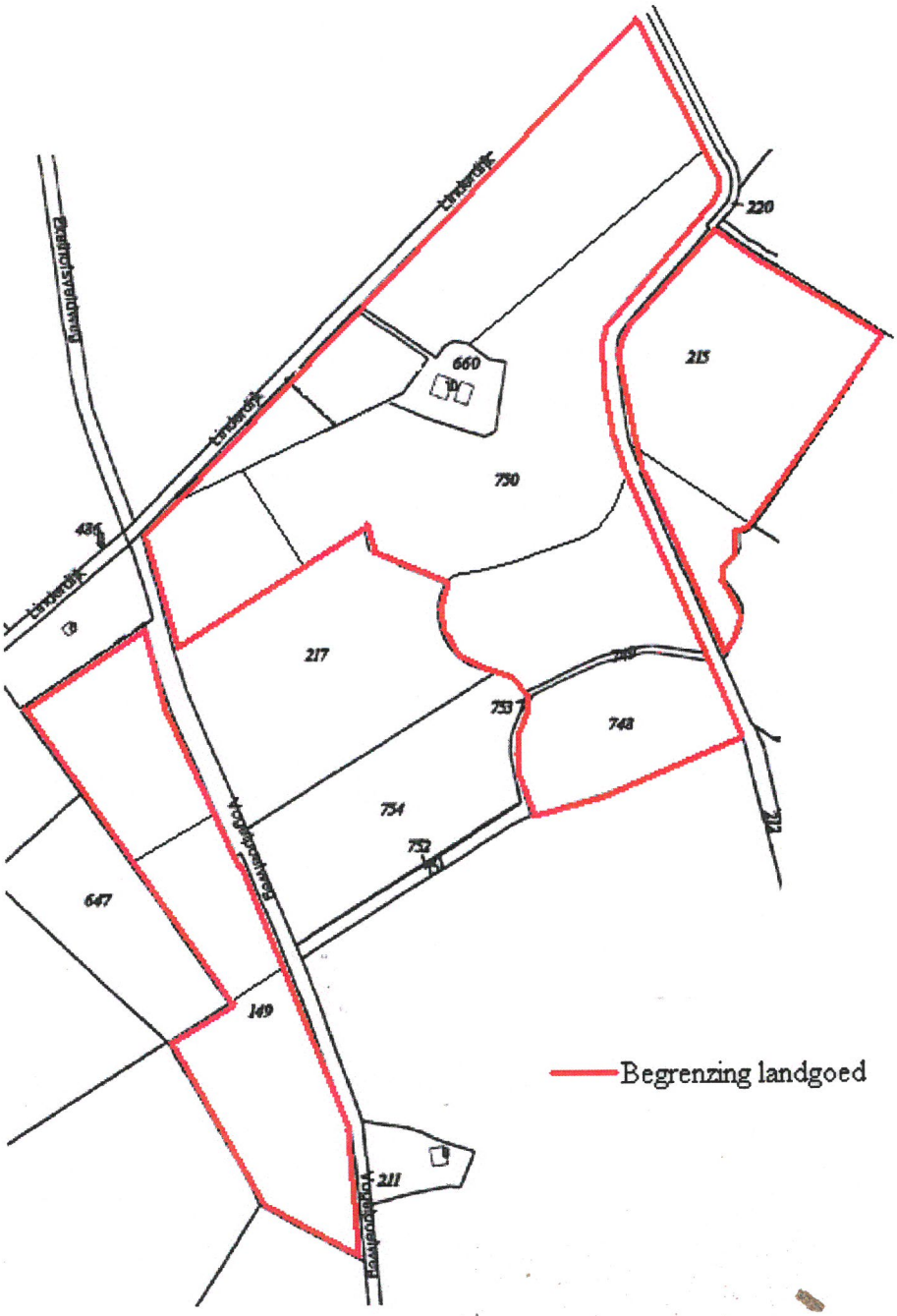
Historie

In 2005 heeft de familie Hartman de gronden aan de Linderdijk aangekocht. Er is in die periode een aanvraag voor een nieuw landgoed gedaan bij de gemeente. Op 12 januari 2006 heeft het college advies gevraagd aan het Oversticht te Zwolle.
Het traject van de begrenzing van nieuwe natuur en de aanvraag van de natuurschoonwet wordt opgestart in 2005 en loopt parallel aan het opstellen van de gemeentelijke nota 'Nieuwe landgoederen'. Op 30 september 2005 geeft Gedeputeerde Staten goedkeuring voor de ontwikkeling van nieuwe natuur. Op 7 juni 2007 worden de eigendommen gerangschikt onder de Natuurschoonwet. In mei 2007 is de gemeentelijke nota 'Nieuwe landgoederen' vastgesteld en worden vervolgstappen voor het wijzigen van de bestemming ten behoeve van het nieuwe landgoed ondernomen.



Figuur 1. locatie plangebied

Doelstelling
De doelstelling van deze notitie is een principe akkoord van het college te ontvangen voor de bestemmingswijziging ten behoeve van een nieuw landgoed, de Aa Vonders.
In deze notitie wordt het plan voor het creëren van een nieuw landgoed de Aa Vonders waarop een landhuis, natuurontwikkeling, landschapsversterking en recreatieve ontwikkeling zal worden ontwikkeld, gemotiveerd ten opzichte van de gemeentelijke beleidsnota 'Nieuwe landgoederen'.



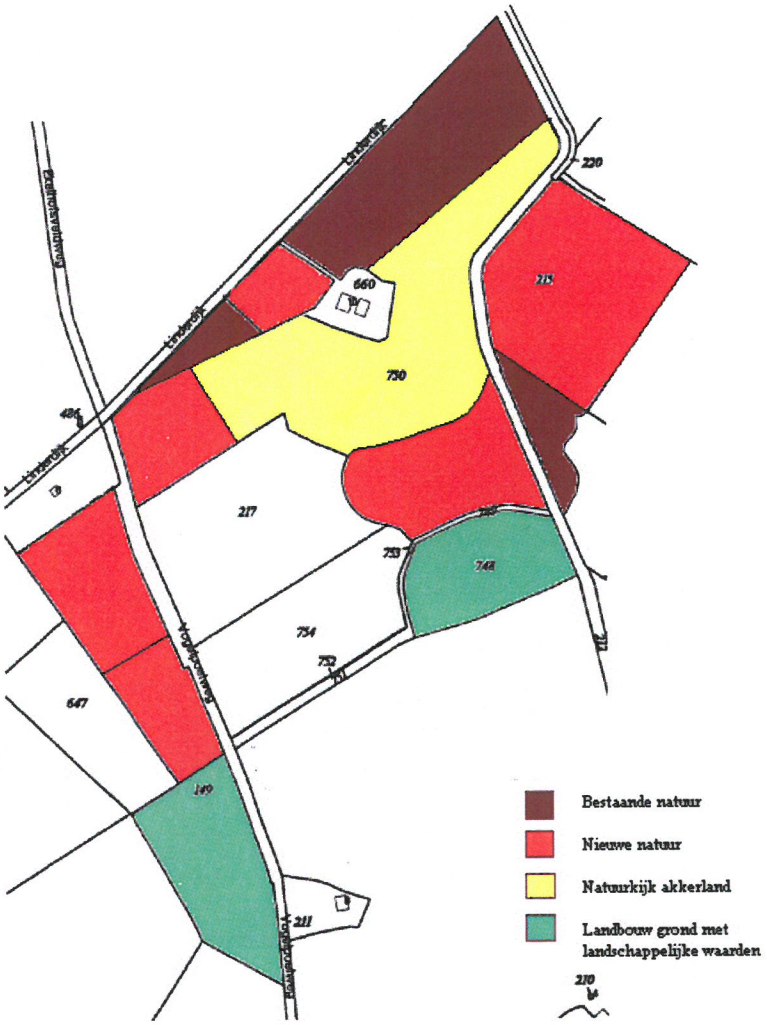
Figuur 2. begrenzing landgoed 'De Aa Vonders'

Beleidsmatig inpassing
In de gemeentelijke beleidsnota 'Nieuwe landgoederen' staan criteria benoemd waar een nieuw landgoed aan moet voldoen. In deze alinea wordt ingegaan op deze criteria en beschreven hoe het nieuwe landgoed 'De Aa Vonders' past binnen het gemeentelijk beleid omtrent de nieuwe landgoederen.

De provincie Overijssel heeft een provinciale regeling met criteria waaraan een nieuw landgoed moet voldoen. De gemeente sluit hierbij aan en een nieuw landgoed moet aan de volgende randvoorwaarden voldoen:

1. Het landgoed moet een oppervlakte hebben van minimaal 10 ha. Het moet gaan om landbouwgrond die nog niet onder de Natuurschoonwet valt (tenminste 30% van het landgoed bestaat uit nieuw bos of een ander natuurdoeltype conform de natuurschoonwet en 90% van het landgoed is openbaar toegankelijk. Het landgoed moet een aaneengesloten en samenhangend geheel vormen).
2. Aanvullend op de 10 ha mag per 5 ha extra nieuw groen een woning worden gebouwd, met een maximum van drie woningen.
3. Wanneer meer woningen worden gerealiseerd dan vertonen deze een ruimtelijke samenhang.
4. Het nieuwe landgoed voldoet aan de eisen van de natuurschoonwet en wordt voorgedragen voor rangschikking onder deze wet.
5. Het landgoed heeft een landhuis met een monumentaal karakter en een inhoud van 1500m3.
6. Bestaande, niet functionele bebouwing wordt gesloopt en slechts karakteristieke bebouwing die bijdraagt aan de landgoedallure mag intact worden gehouden.
7. Het landgoed moet voorzien in een goed evenwicht tussen publieke belangen op gebied van landschap, natuur, milieu, recreatie en private belangen van de initiatiefnemer in het realiseren van nieuwe rode functies.
8. Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente biedt voldoende waarborg tot tijdige realisatie en duurzame instandhouding van het nieuw landgoed en met name van de groene milieuelementen
9. Er is sprake van een voldoende economische basis voor de realisatie van het plan.

Ad 1
Het nieuwe landgoed 'De Aa Vonders' heeft een oppervlakte van 18,3 ha. Het betreft voormalige landbouwgrond en een klein deel bestaande natuur. Een deel van de landbouwgrond is aangewezen als begrensde nieuwe natuur, maar dit heeft nog de bestemming agrarisch gebied. De aangewezen gronden voor nieuwe natuur zijn juridisch gezien nog landbouwgronden en vallen onder de agrarische bestemming.
De gronden die aangewezen zijn als nieuwe natuur zullen worden ingericht als natuur. Het gaat hier om 52% van het totale oppervlakte van het nieuwe landgoed.



Figuur 3. natuur op basis van het Natuurgebiedsplan Overijssel

Een klein deel van dit plan is in het natuurgebiedsplan van de provincie Overijssel aangegeven als bestaande natuur. Dit gaat om 4,6 ha. 90% van het landgoed zal worden opengesteld. Recreatief medegebruik is dan mogelijk over een aan te leggen padenstructuur en het recreatieve aspect komt nadrukkelijk naar voren in het aan te leggen doolhof.
De landbouwgrond mag volgens de nota 'Nieuwe landgoederen' nog niet onder de Natuurschoonwet vallen. Op het moment van de eerste aanvraag van de familie Hartman vielen de gronden nog niet onder de Natuurschoonwet.

Ad 2
De aanvraag heeft betrekking op 1 woonhuis met bijgebouwen.

Ad 3
Nog niet van toepassing

Ad 4
Het nieuwe landgoed is in procedure geweest voor de natuurschoonwet. Deze procedure is al doorlopen maar de bestemmingswijziging vertraging heeft opgelopen door het opstellen van de nota 'Nieuwe landgoederen'.

Ad 5
Het landhuis zal minimaal 1500 m^3 bedragen. De bouwtekening is in bijlage 1 toegevoegd. Het landhuis heeft een inhoud van 1700 m^3 en de bijgebouwen hebben een inhoud van in totaal 1400 m^3. De bouwtekening is gemaakt in overleg met het Oversticht Zwolle.

Ad 6
Op het terrein van het nieuw landgoed is geen overige bebouwing aanwezig. De bestaande woning valt niet binnen het landgoed.

Ad 7
Het landgoed voorziet in een integrale inrichting waarbij sprake is van meerwaarde voor landschap en natuur, maar ook voor water, recreatie en wonen.
Het landschap zal worden verbeterd door de oude kleinschalige landschappelijke structuur weer intact te brengen. Het gaat hier om bijvoorbeeld houtwallen en 'maten'. De maten zijn drassige gebieden die in natte periodes overstroomd kunnen worden door de Voltherbeek. Deze gebieden kunnen worden ingericht als retentiegebieden (waterberging) van de beek. Het woonhuis zal van zodanig allure zijn dat het passend in het landschap waar landgoederen van oudsher aanwezig zijn. Het is passend aan de grens met het landgoed Singraven.
De openstelling van het landgoed en de aanleg van een wandelpad heeft een verbetering van de recreatieve structuur tot gevolg. Bij het landgoed zal een doolhof worden aangelegd dat als bijzonder recreatief element past bij het landgoedkarakter van de gemeente Dinkelland.

Proces:
De retentiegebieden langs de beek kunnen worden gerealiseerd in samenwerking met het waterschap. Hierover is contact geweest en het waterschap staat positief tegenover deze ontwikkeling.
De natuurontwikkeling is afgestemd met Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel. Goedkeuring is verleend voor 9 ha nieuwe natuur. Door de nieuwe natuur ontstaat er een directe verbinding tussen de Vogelpoel en Singraven.
De architectuur van het landhuis is tot stand gekomen in samenwerking met het Oversticht. Hierdoor voldoet de woning aan de karakteristieken van het Twentse landschap.
De Edwina van Heek (landgoed Singraven) stichting is betrokken bij de planvorming en is hierover positief.

Ad 8
Vanuit de initiatiefnemer is er de intentie tot voldoende waarborg tot tijdige realisatie en duurzame instandhouding van het nieuwe landgoed en met name van de groene milieuelementen. Zij zijn bereid een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente hierover aan te gaan.

Ad 9
Er is sprake van voldoende economische basis voor de realisatie van het plan.

De bestemmingswijziging

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied deels de bestemming natuurgebied (donkergroen met stippen), de bestemming agrarisch gebied met landschapswaarden (geblokt) en de bestemming agrarisch gebied (groen).

Figuur 4. vigerend bestemmingsplan

Bij de realisatie van het landgoed zal de bestemming voor de natuurontwikkelingsgebieden worden gewijzigd in een bestemming natuur. Het woonhuis op het landgoed zal de bestemming wonen- landgoed krijgen en het overige gebied valt onder de gebiedsbestemming 'agrarisch-2', agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden.

BIJLAGE 1

Schetsontwerp landhuis

fhartman@rocvantwente.nl

Toetsing aanvraag nieuw landgoed "De Aa Vonders".

Check of de gronden niet ook doelmatig ingezet kunnen worden voor areaalvergroting en/of structuurversterking van de nabij gelegen grondgebonden veehouderijen.

Tekst welke in de nota nieuwe landgoederen is aangehaald

3.3 Nieuwe landgoederen en economisch duurzame landbouw

In het bestemmingsplan "Buitengebied" wordt de economisch duurzame grondgebonden landbouw en de duurzame intensieve landbouw op sterlocaties en in het verwevingsgebied aangemerkt als basisfuncties. De realisatie van een nieuw landgoed mag niet ten koste gaan van deze basisfuncties. Om dit aan te kunnen tonen moet een analyse worden gemaakt van de landbouw in de omgeving van het beoogde nieuwe landgoed. Op basis hiervan kan een check worden gemaakt of de beschikbare gronden niet ook doelmatig ingezet kunnen worden voor areaalvergroting en/of structuurversterking van de nabij gelegen grondgebonden veehouderijen. Mogelijk kan een kavelruilproject mogelijkheden bieden. De analyse geeft antwoord op de volgende vragen:

3.3.1 Worden er bestaande (landbouw)bedrijven in de directe omgeving van het voorgenomen nieuwe landgoed direct of op termijn:
   a. beperkt in hun bedrijfsvoering?
   b. beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden door de realisatie van het nieuwe landgoed?

3.3.2 Worden er geen bestaande grondgebonden toekomstbedrijven (voldoende bedrijfsomvang, goede locatie, opvolger ,e.d.) in de directe omgeving van het beoogde nieuwe landgoed zodanig in hun toekomstige uitbreidingsmogelijkheden gehinderd door het plan (er zijn geen alternatieven denkbaar), dat duurzame bedrijfsontwikkeling op hun bestaande locatie niet meer mogelijk is?

3.3.3 Zijn deze grondgebonden toekomstbedrijven die worden gehinderd in hun duurzame ontwikkeling ook bereid en in staat op korte termijn (ca. drie maanden) de gronden die anders als nieuwe landgoed worden bestemd geheel of gedeeltelijk ook daadwerkelijk te verwerven?

3.3.4 Leidt de realisatie van het nieuwe landgoed tot een verbetering van de landbouwkundige situatie? Voor bedrijven in de omgeving is dit mogelijk door beschikbaar komen van een deel van de gronden of voor een verplaatser die zijn bedrijf op een betere plek kan voortzetten.

Als het antwoord op vraag 3.3.1 of 3.3.2 positief wordt beantwoord moet het plan doorgaans worden afgewezen. Als vraag 3.3.3 negatief wordt beantwoord omdat grondgebonden toekomstbedrijven in de knel komen moeten de mogelijkheden voor verwerving van(een deel van) de gronden door de grondgebonden toekomstbedrijven en mogelijke alternatieve oplossingen (kavelruil, verplaatsing, pacht) worden onderzocht. Als vraag 3.3.4 positief kan worden beantwoord dan versterkt dat het plan.

Beantwoording op de punten genoemd in hoofdstuk **3.3 Nieuwe landgoederen en economisch duurzame landbouw.**

In het bestemmingsplan "Buitengebied" wordt gesteld dat de economisch duurzame grondgebonden landbouw en de duurzame intensieve landbouw op sterlocaties en in het verwevinggebied worden aangemerkt als basisfuncties. De realisatie van een nieuw landgoed mag niet ten koste gaan van deze basisfuncties. Om dit aan te kunnen tonen moet een analyse worden gemaakt van de landbouw in de omgeving van het beoogde nieuwe landgoed. Op basis hiervan kan een check worden gemaakt of de beschikbare gronden niet ook doelmatig ingezet kunnen worden voor areaalvergroting en/of structuurversterking van de nabij gelegen grondgebonden veehouderijen.

3.3
In de directe omgeving van het te realiseren nieuw landgoed "De Aa Vonders" komen geen grondgebonden veehouderijen en/of duurzame intensieve landbouw op sterlocaties voor. Er grenzen geen grondgebonden bedrijven met een huiskavel aan het te realiseren landgoed. Hierdoor komen de punten in paragraaf 3 te vervallen.

3.3.1 Er worden geen bestaande (landbouw)bedrijven in de directe omgeving van het voorgenomen nieuwe landgoed direct of op termijn:
   c. beperkt in hun bedrijfsvoering?
   d. beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden door de realisatie van het nieuwe landgoed?

3.3.2 Er worden geen bestaande grondgebonden toekomstbedrijven (voldoende bedrijfsomvang, goede locatie, opvolger ,e.d.) in de directe omgeving van het beoogde nieuwe landgoed zodanig in hun toekomstige uitbreidingsmogelijkheden gehinderd door het plan, dat duurzame bedrijfsontwikkeling op hun bestaande locatie niet meer mogelijk is?

3.3.3 Niet van toepassing

3.3.4 Niet van toepassing

De dichtstbijzijnde niet grondgebonden stierenmesterij is Meijer gelegen aan de Vogelpoelweg. We verwijzen daarbij naar de bedrijfskaart in het inrichtingsplan welke reeds in uw bezit is.

Hopende u hiermee voldoende te hebben ingelicht,

F.G.J. Hartman