

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 30 mei 2017
Datum voorstel: 18 april 2017
Nummer: A
Onderwerp: Bestemmingsplan “landgoed AA Vonders”

Voorgesteld raadsbesluit:

De raad wordt voorgesteld om:

1. op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan ‘Landgoed AA Vonders’ met de identificatiecode NL.IMRO.1774.buibpvonder-0401 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen in die zin dat het onderdeel ‘terreinen voor evenementen’ uit de bestemmingsomschrijving bij de bestemming ‘Agrarisch’ wordt geschrapt en aanduidingsvlakken “bijgebouwen” worden opgenomen in de bestemmingen “wonen” en “wonen-landgoed”.
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.buibpvonder-0401.dwg vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro.
4. de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan “Landgoed AA Vonders” gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een 19ha-groot landgoed aan de Linderdijk te Volthe mogelijk. Tegen het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Deze zijn op een punt overgenomen. De overige punten gaven geen aanleiding voor een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Aanleiding voor dit voorstel

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van een 19ha-groot landgoed aan de Linderdijk te Volthe planologisch mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2010, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Commissiebehandeling op 7 februari 2017

Op 7 februari 2017 is het voorstel om het bestemmingsplan vast te stellen besproken. Tijdens de commissie zijn vragen gesteld welke beantwoord zijn in bijlage I17.020272. Naar aanleiding van de gestelde vragen en daaropvolgende gesprekken met de reclamanten zijn er in de bestemmingsplantoelichting en de beantwoording van de zienswijzen wijzigingen aangebracht. De beoogde landgoedontwikkeling blijft in overeenstemming met het geldende beleid, wel is de onderbouwing daartoe op onderdelen aangepast. Deze wijzigingen zijn in zowel het plan als beantwoording van de zienswijzen zichtbaar gemaakt met een blauwe arcering.

Beoogd resultaat van het te nemen besluit

Het bestemmingsplan vormt het planologisch kader op basis waarvan vergunningen kunnen worden aangevraagd en verkregen voor het uitvoeren van het project.

Argumentatie

Geldend Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling landgoed mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied 2010”, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Nieuw bestemmingsplan

In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het plangebied grotendeels opnieuw een agrarische, water- of bos en natuurbestemming. Er worden ook mogelijkheden geboden voor de realisatie van een tweetal woningen. Eén van deze woningen wordt een landhuis met een maximale inhoud van 2000m³. De tweede woning wordt kleiner, namelijk maximaal 400m³ en krijgt de verschijningsvorm van een portierwachterswoning.

Voor de totale ontwikkeling van het landgoed is tevens een ontwikkelingsplan opgesteld dat gericht is op het behoud, herstel en versterken van de aanwezige waarden in het gebied. In dit Ruimtelijke Ontwikkelingsplan zijn de maatregelen en achtergronden van de maatregelen uitgebreid beschreven. Het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan maakt bovendien deel uit van het bestemmingsplan en via een voorwaardelijke verplichting in de regels wordt geborgd dat het landgoed in overeenstemming met het ontwikkelingsplan wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

Beleid en omgevingsaspecten

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op het relevante beleid voor nieuwe landgoederen. Ook wordt hierin onderbouwd dat het plan in overeenstemming is met de regelgeving ten aanzien van andere omgevingsaspecten zoals bodem, flora en fauna. Waar nodig is de toelichting aangevuld met onderzoeken.

Zienswijzen

Er is een drietal zienswijzen ingediend door twee reclamanten. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage I17.020276 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Globaal gezien richten de zienswijzen zich op het verlies aan landbouwgrond, een vermeende strijd met het provinciale beleid, de effecten op de hydrologische situatie, het feit dat een wandelpad uitkomt op het terrein van een reclamant en dat evenementen in het bestemmingsplan zijn mogelijk gemaakt. Naar aanleiding van de zienswijzen is in het voorliggende bestemmingsplan het onderdeel 'terreinen voor evenementen' uit de bestemmingsomschrijving bij de bestemming 'Agrarisch' geschrapt. De overige genoemde punten vormden geen aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ook vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om ambtelijk een tweetal wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

De wijzigingen betreffen een aanvulling van de toelichting over het cascobeleid (paragraaf 3.3.4) en het opnemen van aanduidingsvlakken "bijgebouwen"

- *Toelichting*

De relatie tussen het inmiddels vervallen provinciale landgoederen beleid, het nog geldende gemeentelijke landgoederen beleid en het landschapsontwikkelingsplan is verduidelijkt in de paragrafen 3.2.4 en 3.3.2.

De toets aan het gemeentelijke landgoederen beleid is uitgebreid in paragraaf 3.3.3, hierbij is ook ingegaan op de vervallen provinciale openstellingseis.

De onderbouwing over de invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven is uitgebreid in paragraaf 3.3.3, 4.2 en 4.3

Daar waar nodig zijn de oppervlakten gecorrigeerd en kloppend gemaakt met het ontwikkelingsplan.

Paragraaf 3.3.4 (Cascobeleid) was niet volledig. Alsnog wordt ingegaan op onderdelen van het plan die Casco-elementen raken en wordt de afwijking van het Cascobeleid gemotiveerd.

- *Verbeelding*

In de planregels voor "Wonen" en "Wonen – Landgoed" wordt verwezen naar een aanduidingsvlak 'bijgebouwen'. Deze aanduidingsvlakken ontbreken in het ontwerpbestemmingsplan en worden alsnog opgenomen.

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

Kostenverhaal

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hieruit volgt dat de gemeente verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen, veelal de ontwikkelaar.

Om de kosten te verhalen heeft de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten waarin het kostenverhaal ten aanzien van de planontwikkeling is verzekerd. In deze overeenkomst is ook geregeld dat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan door de gemeente kan worden verhaald op initiatiefnemer.

Externe communicatie

Het waterschap en de provincie Overijssel zijn beide in kennis gesteld van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan. Op 6 juli 2016 hebben we een positieve reactie van de provincie ontvangen. Het waterschap heeft geen aanleiding gezien op het ontwerp te reageren.

Financiële paragraaf

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten op basis waarvan eventuele uit te keren vergoedingen van planschade voor zijn rekening komen en het kostenverhaal is verzekerd.

Bijlagen

Beantwoording commissievragen dd 7 februari 2017	I17.020272
Bestemmingsplan Landgoed AA Vonders	I17.020280
Reactienota zienswijzen	I17.020276
Zienswijze 1	I16.055628
Zienswijze 1, aanvulling	I16.059776
Zienswijze 2	I16.058075

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Denekamp,
de loco-secretaris de burgemeester

{ERIKG}
E.M. Grobben

{INEKEB}
I.A. Bakker

Vergadering presidium op

0 Besluit presidium:

0 om advies naar cie. S. en B. / cie. R. en E.

0 rechtstreeks naar raad ter besluitvorming

0 naar raad ter kennisname

0 anders, namelijk:

Vergadering cie. S. en B. / cie. R. en E. op

0 Advies aan de raad

0 advies akkoord te gaan met het voorstel

0 advies het voorstel af te wijzen

0 anders, namelijk:

0 Paraaf van de commissiegriffier:

0 Opmerkingen:

Raadsbesluit

Datum vergadering: 30 mei 2017
Nummer: B
Onderwerp: bestemmingsplan "landgoed AA Vonders"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 april 2017, nr. I17.020278;

gelet op het advies van de commissie d.d. 9 mei 2017;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Landgoed AA Vonders' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.buibpvonder-0401 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen in die zin dat het onderdeel 'terreinen voor evenementen' uit de bestemmingsomschrijving bij de bestemming 'Agrarisch' wordt geschrapt en aanduidingsvlakken "bijgebouwen" worden opgenomen in de bestemmingen "wonen" en "wonen-landgoed".
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.buibpvonder-0401.dwg vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro.
4. de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van ,
De raadsgriffier, De voorzitter
{ROBH} {INEKEB}
mr. O.J.R.J. Huitema MPM, I.A. Bakker