

RAADSBSLUIT

Onderwerp Bestemmingsplan Landgoed Hemelzicht
Voorstelnummer 2019-262
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering 13 maart 2019

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 februari 2019, nummer 2019-262.

BESLUIT


- 1 Het bestemmingsplan Landgoed Hemelzicht gewijzigd vast te stellen;
- 2 Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- 3 Gedeputeerde Staten van de Provincie Overijssel verzoeken om het plan vervroegd ter inzage te leggen;
- 4 Het vaststellingbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan 'Parapluherziening Landgoed Hemelzicht' met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 13 maart 2019

De raad voornoemd,
de griffier,

A. Kerver

de voorzitter,



R.C. König

RAADSVOORSTEL

Onderwerp BP VG Landgoed Hemelzicht

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2019-000262

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijsen

12 februari 2019

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Landgoed Hemelzicht gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is
3. Gedeputeerde Staten van de Provincie Overijssel verzoeken om het plan vervroegd ter inzage te leggen.
4. het vaststellingbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan 'Parapluherziening Landgoed Hemelzicht ' met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Kern van het raadsvoorstel

De eigenaar van het jachtdomein Hemelzicht is voornemens het terrein van bijna 40 hectare om te vormen naar een landgoed met een landhuis. Door de transformatie van een besloten jachtgebied naar een landgoed ontstaat er een gebied dat toegankelijk is voor bezoekers, waarin natuur wordt ontwikkeld en waarin de ecologische kwaliteiten worden versterkt. In juni 2016 hebben de gemeente en de ontwikkelaar een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van het landgoed. In juli 2017 is door het college een Nota van uitgangspunten vastgesteld (zie nota 2017-000605). Op 16 juli 2018 hebben de gemeente en de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van het landgoed. Inmiddels is de planontwikkeling zo ver dat een ontwerpbestemmingsplan is opgesteld.

Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van het aanleggen van een nieuw landgoed met landhuis, waarbij door toevoeging van nieuwe natuur en openstelling van het terrein wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht,
- Nota van Uitgangspunten Landgoed Hemelzicht (11 juli 2017)
- Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P357-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT.

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Het plan is voorbereid binnen het kader van de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De KGO maakt het mogelijk om nieuwe ontwikkelingen in de groene omgeving toe te staan, als daar sociaal-economische of maatschappelijke redenen voor zijn en wanneer er volgende landschappelijke tegenprestatie wordt geleverd.

Het plan voorziet in de transformatie van het bestaande jachtdomein Hemelzicht tot een landgoed met landhuis. Het landgoed heeft een totale oppervlakte van 39,5 ha; op ca. 13 ha daarvan wordt nieuwe

natuur ontwikkeld. Het landgoed wordt voor 90% opgesteld voor publiek en ondergebracht in de rangschikking van de Natuurschoonwet 1928. Openstelling van het landgoed vraagt om een voldoende bereikbaarheid van het landgoed. Het plan voorziet in enkele parkeerplaatsen voor de auto's van bezoekers, maar voorziet ook in de bereikbaarheid en toegankelijkheid voor fietsers. Met het voorgaande wordt voldaan aan het sociaal-economische/maatschappelijke aspect en wordt tevens voldaan aan de landschappelijke tegenprestatie.

In het zuidwesten van het landgoed worden enkele parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen ontsluiten op de Marsweg. Het nieuwe landhuis ontsluit op de Ikkinksweg. Nieuwe ontsluitingen op de Holterweg worden daarmee vermeden.

Ten noordoosten van het landgoed is een pluimveehouderij gelegen. Initiatiefnemer heeft door middel van onderzoek aangetoond dat deze pluimveehouderij geen negatieve gevolgen van de ontwikkeling zal ondervinden. Daarnaast is in overleg met de eigenaar van de pluimveehouderij een andere ligging gezocht voor de houtwal. Deze lag eerst naast de pluimveehouderij en is nu verplaatst naar het uiterste westen van het perceel als bosrand.

Op het landgoed zal een buitenplaats met woonbestemming (landhuis) worden gerealiseerd inclusief bijgebouwen in een samenhangend geheel met allure. Hiermee wordt een woning toegevoegd aan het buitengebied zonder dat daar sloop van landschapsontsierende bebouwing tegenover staat. De natuurontwikkeling en de openstelling van een aanzienlijk deel van het landgoed zijn echter voldoende tegenprestatie om de bouw van een nieuw landhuis te kunnen toestaan. Een en ander is ook in een privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer geborgd. In deze overeenkomst is ook opgenomen dat we als gemeente eerst de ontwerpresultaten van bouwplan goed moeten keuren alvorens met de ontwerpactiviteiten voor een volgende fase mag worden aangevangen. De vooraf afgesproken welstandscriteria zijn opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Deze criteria worden bij de besluitvorming meegenomen als afwijkend van de welstandsnota. In de planregels is vastgelegd dat het landhuis een inhoud van 2000m³ kan krijgen, waarmee een volume gerealiseerd kan worden dat passend is bij een landhuis.

Door deze maatregelen blijft er grip op de realisatie van een landhuis van allure.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend door de Gasunie. De zienswijze geeft aanleiding tot het deels aanpassen van de planregel Dubbelbestemming Leiding - Gas door enkele woorden te verwijderen danwel toe te voegen in de planregel. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen.

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het risico op planschade bij de ontwikkelaar gelegd.

Besluitpunt 3. Gedeputeerde Staten van Provincie Overijssel verzoeken om de mogelijkheid voor vervroegde terinzagelegging

Vanwege de wijzigingen in de planregels en op de verbeelding dient Gedeputeerde Staten hiervoor in de gelegenheid te worden gesteld om daarop te reageren, waaraan een wettelijke termijn van 6 weken is gekoppeld. Gelet op de ondergeschikte aard van de wijzigingen zal GS worden verzocht hiervan af te wijken zodat het plan versneld ter inzage kan.

Besluitpunt 4. Het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage leggen

Het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden 6 weken ter inzage gelegd. Degene die een zienswijze heeft ingediend kan gedurende deze periode in beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Uitsluitend voor de delen die bij vaststelling zijn gewijzigd kan een ieder in beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking één dag na de inzagetermijn van het vastgestelde bestemmingsplan.

Ketenpartners/ participatie

Op 12 april 2017 heeft initiatiefnemer verschillende belanghebbenden in de directe omgeving op de hoogte gebracht van zijn plannen. De omgeving reageerde positief op het initiatief. Het concept bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie. Deze heeft op 17 oktober aangegeven dat dit plan een schoolvoorbeeld is voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed. Er wordt een aanzienlijke oppervlakte landbouwgrond (zone ondernemen met natuur en water) omgevormd en bestemd als natuurgebied en openbaar toegankelijk gemaakt. Daarnaast sluit het aan op de het reeds aanwezige areaal natuurgebied (NNN). Het plan past hiermee in het ruimtelijk beleid van de provincie. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Er is één zienswijze ingediend, welke zich richt op de inhoud van de dubbelbestemming Leiding - Gas. Er zijn geen zienswijzen ingediend die zich negatief uitlaten over de ontwikkeling van het nieuwe landgoed.

Financiële consequenties

Het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De plankosten worden verhaald middels de anterieure overeenkomst.

Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- verzoek aan de provincie om vervroegd te kunnen publiceren (in verband met de gewijzigde vaststelling)
- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen

R.C. König

Reactienota Zienswijzen

Bestemmingsplan “Landgoed Hemelzicht”

Gemeente Deventer
Januari 2019

INLEIDING

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 27 november 2018 besloten het ontwerp bestemmingsplan “Landgoed Hemelzicht” ter inzage te leggen. Deze stukken hebben van donderdag 6 december 2018 tot en met woensdag 16 januari 2019 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het ontwerp wijzigingsplan is een zienswijze ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan “Landgoed Hemelzicht”.

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast.

De regels van het bestemmingsplan zijn gewijzigd als volgt:

1. artikel 7 lid 1: de specifieke gegevens omtrent de druk en diameter zijn verwijderd.
2. artikel 7 lid 3: het woord 'onevenredig' is verwijderd;
3. artikel 7.5.1. lid b: het woord 'rooien' is toegevoegd;
4. artikel 7 .5.3: het woord 'onevenredig' is verwijderd;

De verbeelding van het bestemmingsplan is ambtshalve aangepast:

5. De dubbelbestemming 'Leiding – Gas 2' is vergroot door deze ook op te nemen over een deel van de bestemming 'Verkeer – Onverhard'.

Zienswijze bestemmingsplan “Landgoed Hemelzicht” Ingediende zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan “Landgoed Hemelzicht” heeft ter inzage gelegen van 6 december 2018 tot en met 16 januari 2019. Binnen deze termijn is één zienswijze binnen gekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting Zienswijze

Samenvatting

- a. De Gasunie verzoekt om de planregels aan te passen op de volgende punten:
 - a. artikel 7 lid 1: de voor de leiding opgenomen specifieke gegevens omtrent de druk en diameter niet op nemen binnen de planregels
 - b. artikel 7 lid 3: het woord 'onevenredig' te schrappen;
 - c. artikel 7.5.1. lid b: het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - d. artikel 7 .5.3: het woord 'onevenredig' te schrappen;
- b. De dubbelbestemming 'Leiding-Gas' valt samen met enkele andere bestemmingen (zoals natuur). Gezien de veiligheidsaspecten die gelden om een veilige ligging van de gastransportleiding te waarborgen, verzoeken de Gasunie om een bepaling op te nemen, zodat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij samenvallen met andere bestemmingen voorrang krijgt.
- c. De dubbelbestemming Leiding-Gas valt op diverse locaties in het bestemmingsplan samen met de dubbelbestemming 'waarde- archeologie 2' en 'waarde.- archeologie-3'. De Gasunie verzoekt om artikel 8 en artikel 9 zodanig aan te passen dat het verbod niet van toepassing is, indien het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.
- d. De Gasunie verzoekt om met betrekking tot de uitwerking en de uitvoering van het inrichtingsplan contact op te nemen met de tracébeheerder.

Beantwoording

In Het bestemmingsplan Landgoed Hemelzicht is een deel van een hogedruk aardgasleiding opgenomen. Hiervoor is de dubbelbestemming 'Leiding – Gas 2' opgenomen zoals deze ook is opgenomen voor de rest van de leiding, gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, 1^e herziening'. In een volgende herziening van het gehele buitengebied zal ook naar de inhoud van de dubbelbestemming gekeken worden om een eenduidige regeling te behouden. Omdat het bestemmingsplan Landgoed Hemelzicht deels nieuwe bestemmingen mogelijk maakt, is er voor gekozen om die delen van de dubbelbestemming die liggen binnen het plangebied toch aan te passen.

- a. Deze punten zijn aangepast in artikel 7, dubbelbestemming Leiding – Gas 2.
- b. In artikel 15.2 is een voorrangsregeling opgenomen.
- c. In artikel 8.3.2 en 9.3.2 is opgenomen dat de in artikel 8.3.1 en 9.3.1 vervatte verboden niet gelden voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden a. in het kader van het normale beheer en onderhoud. Onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen vallen onder deze uitzondering. Wij achten het niet noodzakelijk om deze dubbelbestemmingen hier op aan te passen.
- d. Dit verzoek is doorgegeven aan de initiatiefnemer die het landgoed zal gaan ontwikkelen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt deels aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan “Landgoed Hemelzicht”

De dubbelbestemming 'Leiding – Gas 2' wordt in het plangebied onderbroken door de bestemming Verkeer – onverhard. De verbeelding is ambtshalve aangepast door de dubbelbestemming 'Leiding – Gas 2' aan te sluiten op de dubbelbestemming buiten het plangebied zodat er geen onderbreking meer is.

Bijlage

Aangepaste regels:

Artikel 7 Leiding - Gas - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas - 2' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een aardgastransportleiding, met een diameter van ten minste 324, ten hoogste 1.220 mm en een druk van ten hoogste 66 bar.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid [7.1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid [7.2](#) onder b, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens over een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet ~~onevenredig~~ wordt geschaad.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat buitenopslag niet is toegestaan.

7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas - 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen ~~of rooien~~ van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;

- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

7.5.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid [7.5.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid [7.3](#) bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

7.5.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid [7.5.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet ~~onevenredig~~ wordt geschaad.

7.5.4 Advisering over de omgevingsvergunning

Alvorens over een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of wordt voldaan aan het bepaalde in lid [7.5.3](#).

TOEVOEGEN

Artikel 15 Overige regels

15.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft de ruimte tussen bouwwerken.

15.2 Voorrangsregeling (dubbel)bestemmingen

Voor zover (dubbel)bestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:

1. in de eerste plaats de regels van Artikel 7 Leiding - Gas - 2
2. in de tweede plaats de regels van Artikel 8 Waarde - Archeologie 2 en Artikel 9 Waarde - Archeologie 3
3. 3. in de derde plaats de regels van Artikel 10 Waarde - Landgoed4.
4. In de vierde plaats de regels van Artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden, Artikel 4 Natuur, Artikel 5 Verkeer – Onverhard en Artikel 6 Wonen