

**BESTEMMINGSPLAN AGELO - LANDGOED
DE VALKENBERG**

**Bestemmingsplan Agelo - Landgoed de
Valkenberg**

Code 101204 / 11-12-12

GEMEENTE DINKELLAND 101204 / 11-12-12
BESTEMMINGSPLAN AGELO - LANDGOED DE VALKENBERG

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	1
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Het voorgenomen initiatief	5
2. 3. Natuurlijke, landschappelijke en maatschappelijke meerwaarde	6
3. BELEID 9	
3. 1. Rijksbeleid	9
3. 2. Provinciaal beleid	9
3. 3. Gemeentelijk beleid	13
4. OMGEVINGSASPECTEN	15
4. 1. Ecologie	15
4. 2. Archeologie	17
4. 3. Water	18
4. 4. Milieuzonering	18
4. 5. Bodem	19
4. 6. Geluid	19
4. 7. Luchtkwaliteit	19
4. 8. Externe veiligheid	20
5. JURIDISCHE PLANOPZET	21
5. 1. Algemeen	21
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	21
6. UITVOERBAARHEID	24
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	24
6. 3. Grondexploitatie	24
7. OVERLEG EN INSPRAAK	26
8. RAADSVASTSTELLING	27

Bijlage 1 **Inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Bij de gemeente Dinkelland is een verzoek ingediend voor het oprichten van een nieuw landgoed in Agelo. De initiatiefnemer runt daar momenteel een landbouwbedrijf. Het is de wens om op delen van hun landbouwgrond een landgoed van circa 17,5 hectare te realiseren, waarbij natuurontwikkeling wordt gecombineerd met landbouw. Ook wordt er een landhuis gebouwd. De beoogde locatie hiervoor ligt ten oosten van Ootmarsum, ten zuiden van de N349. De ligging van het plangebied is in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Planologische regeling

Het huidige bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied 2010 (vastgesteld op 18 februari 2010). De beoogde aanleg van een landgoed is op basis van het huidige bestemmingsplan niet toegestaan. De gemeente wil echter medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de aanleg van het landgoed mogelijk te maken.

1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5.

In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de diverse bestemmingen. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk aandacht besteedt aan het aspect grondexploitatie. Tenslotte gaan de hoofdstukken 7 en 8 respectievelijk in op de fase van overleg en inspraak en de raadsvaststelling.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt in het essenlandschap. Dit is een kleinschalig landschap met essen, heideontginningen en beekdalen. De gronden die daadwerkelijk bij het nieuwe landgoed gaan horen, bestaan voornamelijk uit heideontginningen en het beekdal van de Polbeek. De essen grenzen aan het plangebied, maar maken er geen direct deel van uit.

In de omgeving van het plangebied is het landschap de afgelopen 200 jaar relatief weinig veranderd. De kleinschaligheid van het gebied is daarom nog zeer goed te zien. De voormalige heidevelden zijn inmiddels wel volledig ontgonnen en enkele oude kavelranden zijn rechtgetrokken. Ook zijn delen van de voormalige heidevelden aangeplant met bos.

Rondom de beekloop en op de overgang naar de essen zijn nog veel oude houtwallen met oude bomen behouden gebleven. De loop van de Polbeek is op enkele plekken rechtgetrokken of geheel verlegd. Tenslotte hebben zich enkele agrarische bedrijven gevestigd in het gebied, zoals onder andere het bedrijf van de initiatiefnemer aan de rand van de grote es.

Het plangebied is rijk aan oude beplantingen zoals houtwallen, lanen en enkele bossen. Dit vormt een bijzondere waarde van het gebied, het ademt een zekere mate van historie uit. Door de zware beplantingen vallen de kleine open ruimten, de akkers en de weilanden, goed op. De huidige situatie van het plangebied is weergegeven in figuur 2.

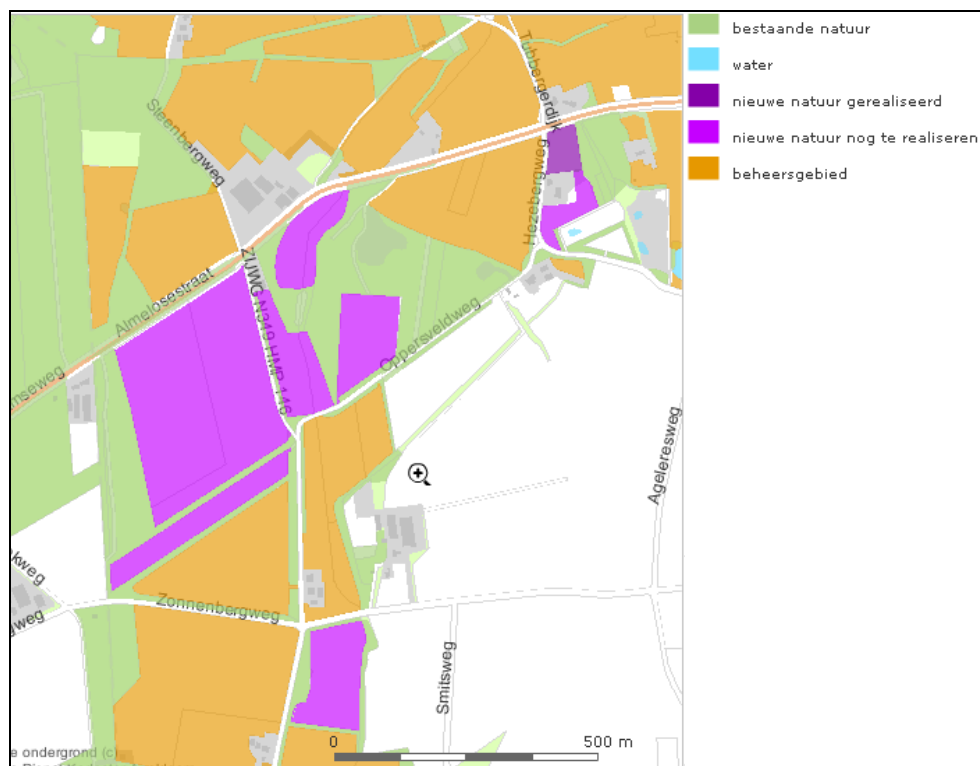


Figuur 2. Een luchtfoto van het plangebied

De gronden in de open ruimten in het plangebied zijn in de huidige situatie volledig agrarisch in gebruik. De percelen in het beekdal en een perceel aan de rand van de grote es zijn graslanden. De overige gronden worden gebruikt als akkerland, voornamelijk voor de maïsteelt. In het bos aan de noordkant bevindt zich een open plek waar in het verleden zand is afgegraven. Momenteel is deze als grasland in gebruik.

Natuurwaarden

Vrijwel het gehele plangebied ligt binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Alleen het perceel ten zuiden van de Oppersveldweg valt buiten de EHS. Een kaartje van de ligging van de EHS is in figuur 3 weergegeven.



Figuur 3. De ligging van de EHS

Momenteel zijn de natuurwaarden langs de Polbeek niet erg hoog. Door het agrarische gebruik van de graslandpercelen is de voedselrijkheid van de bovenlaag groot. De flora beperkt zich tot vrij algemene soorten. De loop van de Polbeek is diep in de bodem ingesneden en plaatselijk vastgelegd middels beschoeiing. Dit is ongunstig voor de ontwikkelkansen voor flora en fauna.

De bossen en landschapselementen hebben een hogere natuurwaarde. De soortenrijkdom van flora en fauna is in deze delen hoger.

Recreatie

Het gebied rondom Ootmarsum, waarin het plangebied ligt, wordt druk bezocht door wandelaars en fietsers. In het plangebied zelf zijn weinig wandel- en fietspaden aanwezig.

De Oppersveldweg is de hoofdontsluitingsweg door het plangebied. Deze zandweg sluit aan op de Zonnenbergweg in het zuiden en de N349 in het noorden. Kleine paden tussen de akkers ontbreken in het plangebied. Alleen een enkel wandelpad verbindt de Oppersveldweg met de Zonnenbergweg. Een groot nadeel van dit pad is dat hij slecht herkenbaar is als openbaar pad.

Oorlogsmonument

Aan de noordkant van het plangebied, net ten zuiden van de provinciale weg N349, bevinden zich restanten van een vermoedelijk oud graf van een Franse officier uit de Napoleontische tijd. Het betreft een grafheuvel bij erve de Tijdhof, aan de voet van de Hezeberg. In het verleden is er rondom de vermoedelijke grafheuvel een monument aangelegd. Dit werd in de volksmond 'Jonas in de walvis' genoemd. Het was via een bruggetje van de oude provinciale weg door een ijzeren boog te bereiken. Op en rondom de grafheuvel stond een zandsteen met figuren erop (karbelen). Naast de heuvel lag een kleine rozenborder, beide werden omzoomd door een pad. Aan de buitenkant werd het geheel omsloten door een gracht met water.

Onder andere door een verlegging van een deel van het wegtracé en achterstallig onderhoud is dit monument in het verleden aangetast en deels opgeheven. Enkele restanten van het monument, zoals sommige van de stenen en de ijzeren boog zijn nog steeds aanwezig of elders beschikbaar gesteld voor hergebruik.

2. 2. Het voorgenomen initiatief

Het is de bedoeling om in het plangebied een nieuw landgoed op te richten. Het wordt een landgoed van circa 17,5 hectare. Hiervan is ongeveer 10,5 hectare landbouwgrond. Op het landgoed wordt natuurontwikkeling gecombineerd met landbouw. De grotere percelen, ten zuiden en westen van de Oppersveldweg, blijven in landbouwkundig gebruik. De minder waardevolle en kleine percelen krijgen een invulling voor natuur en landschapsontwikkeling. De inrichting van het nieuwe landgoed is in figuur 4 weergegeven.

Op het landgoed wordt een landhuis gebouwd. Bij het landhuis wordt een bijgebouw gebouwd. Het bijgebouw wordt gebruikt als stal voor vee en eventueel als opslagruimte.

Zoals dat bij een landgoed hoort, wordt het een landhuis met allure, met een monumentaal karakter. Voor de architectuur is gekozen voor een eigentijdse moderne vormgeving. De basis is een enkelvoudige rechthoekige moderne vorm. Het landhuis krijgt een grote inhoudsmaat van ongeveer 1.800 m³.

Ook het bijgebouw krijgt een eigentijdse en moderne uitstraling. Er is gekozen voor een rechthoekige vorm (circa 7 bij 9 meter) met een accent op het overstekende dak.

Het hoofd- en bijgebouw vertonen een ruimtelijke samenhang. Dit wordt gerealiseerd door een overeenkomst in materiaalgebruik en vormgeving. Hierbij zal wel een duidelijk verschil zichtbaar blijven gezien de verschillende functies van de gebouwen (wonen versus stal / opslag).

Figuur 4. De inrichting van het nieuwe landgoed

Het landhuis wordt buiten de EHS gebouwd. Hiervoor is het perceel ten zuiden van de Oppersveldweg in beeld (zie figuur 4). De natuurwaarden binnen de EHS, worden op deze manier ontzien.

De woning komt op één van de hogere locaties van het plangebied te liggen. Op deze locatie is de woning vanuit het plangebied en vanaf de twee (ontsluitings)wegen (de Oppersveldweg en de Zonnebergweg) goed te zien.

Op het landgoed wordt een schaapskooi gebouwd. Het gaat om het verplaatsen van een schaapskooi die momenteel buiten het plangebied ligt. De schaapskooi krijgt een afmeting van 9 bij 6 meter en een hoogte van 4 meter. De ligging van de schaapskooi is in figuur 4 weergegeven.

2. 3. Natuurlijke, landschappelijke en maatschappelijke meerwaarde

Het nieuwe landgoed wordt zodanig in het bestaande waardevolle landschap ingepast, dat het op landschappelijk, ecologisch en maatschappelijk vlak een meerwaarde betekent voor zijn omgeving. Door Eelerwoude is

een rapport ¹⁾ opgesteld waarin is aangegeven op welke wijze hieraan invulling wordt gegeven. Hieronder worden de hoofdlijnen uiteengezet.

Ecologische en hydrologische meerwaarde

Op het landgoed worden nieuwe stukken bos aangelegd. Langs het bos wordt een nieuwe struweelrand aangelegd. Hierdoor ontstaat een meer natuurlijk opbouw van de beplanting en meer variatie in de soortensamenstelling. Veel diersoorten maken gebruik van deze bosranden, waardoor hier een nieuwe biotoop ontstaat.

Daarnaast wordt een van de huidige akkerpercelen omgevormd naar droge natuur met heidevegetaties en schraal grasland. Dit betekent dat diverse dier- en plantensoorten, die nu niet in het plangebied voorkomen, een kans krijgen zich hier te vestigen.

Ook wordt de Polbeek heringericht met flauwe en ondiepe oevers en een meer slingerende loop. Alle percelen in het beekdal worden omgevormd tot natuurlijk grasland. Dit wordt een meerwaarde voor de natuur in het gebied. De herinrichting van de beekloop zorgt voor extra waterberging en op termijn een meer natuurlijk beekstelsel;

Landschappelijke meerwaarde

Door enkele beplantingen te doorbreken wordt het landschap beter zichtbaar gemaakt. Er ontstaan daardoor nieuwe zichtlijnen naar de hogere gronden. Dit vindt met name plaats rondom het landhuis. Hierdoor wordt niet alleen de ruimtelijke structuur helder, maar wordt ook het aanwezige reliëf benadrukt en zichtbaar.

Zoals hierboven is aangegeven wordt een gebied omgevormd naar heide. Door het terugbrengen van heidevelden in het plangebied wordt een van oudsher aanwezig grondgebruik weer zichtbaar gemaakt in het landschap. Dit heeft naast een natuurlijke meerwaarde ook een belevingsmeerwaarde en een historische betekenis.

Daarnaast worden er nieuwe elementen in het landschap aangebracht. Het zijn elementen die goed passen binnen dit gebied. Zo wordt er onder andere een schaapskooi van buiten het plangebied verplaatst naar een locatie binnen het plangebied. Verder wordt door het aanleggen van de oprijlaan een nieuwe lijn in het gebied gecreëerd. Daarnaast kunnen diverse boomsoorten een landschappelijke fraai accent geven aan het gebied, met name rondom het landhuis. Tenslotte zorgen de nieuwe toegevoegde elementen, zoals het landhuis en de poortelementen bij de entrees naar het landgoed, voor extra beleving.

Recreatieve meerwaarde

Het landgoed wordt voor het publiek toegankelijk gemaakt. Dit gebeurt onder andere door de aanleg van nieuwe paden. Hierdoor ontstaan er mogelijkheden voor meer variatie in de routes. Ook worden nieuwe soorten pa-

¹⁾ Ontwikkeling Landgoed de Valkenberg te Agelo, Eelerwoude bv, 22 april 2010.

den, zoals een stapsteenpad, aan het recreatieve netwerk toegevoegd. Hierdoor wordt een wandeling afwisselender en spannender en kunnen de natuur en het water beter beleefd worden. In het routenetwerk wordt een aantal nieuwe zitplekken en informatiepanelen gerealiseerd.

Cultuurhistorische meerwaarde

Het monument 'Jonas in de walvis' wordt hersteld. Hierdoor wordt een cultuurhistorisch element in het gebied weer beleefbaar. Daarnaast vertelt het monument een stuk geschiedenis van het gebied.

Zoals eerder genoemd vindt er herstel van een heideveld plaats. Dit is ook vanuit een cultuurhistorisch oogpunt een meerwaarde.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt er ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3. 1. Rijksbeleid

Natuurschoonwet

Landelijk wordt het beleid ten aanzien van landgoederen geregeld in de *Natuurschoonwet (NSW)*. Doel van de NSW is door middel van fiscale voordelen versnippering van landgoederen alsmede aantasting van natuurschoon te voorkomen. Aan landgoederen worden in de NSW bepaalde eisen gesteld. Het landgoed is minimaal 5 hectare groot en is een esthetische eenheid. Een deel van de gronden moet openbaar toegankelijk zijn voor het publiek.

Deze ontwikkeling voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de NSW. Het landgoed heeft een oppervlakte van 17,5 hectare, waarvan 15 hectare openbaar is. Ook voldoet het landgoed met de nieuwe inrichting aan de rangschikkingseisen van de Natuurschoonwet en zal worden onderhouden volgens deze wet. Een uitgebreidere beschrijving van het plangebied is in hoofdstuk 2 gegeven.

3. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening (2009)

In de *Omgevingsvisie Overijssel (2009)* wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2030. Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een *Omgevingsverordening (2009)* opgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang.

De ambitie van de provincie ten aanzien van de woonomgeving is het realiseren van aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, die voorzien in de woonvraag. Om dit te bereiken wordt ingezet op maatwerk. Het is de bedoeling om daarbij vooral ook de uitersten (kleinschalige extensieve milieus en aan de andere kant hoogstedelijke compacte mixmilieus) te bedienen. De inhoud van woningen en bijgebouwen wordt niet als provinciaal belang gezien.

De woningbouw ontwikkelt zich primair in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus. Het gaat hierbij om voormalige agrarische bedrijven, maar ook om (nieuwe) landgoederen.

Nieuwe landgoederen kunnen een bijdrage leveren aan het realiseren en versterken van andere opgaven, zoals stadsrandzones, landschapsstructuren, EHS, behoud cultureel erfgoed en recreatief medegebruik.

Via de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving stimuleert de provincie daarom (nieuwe) landgoederen om een bijdrage aan deze ontwikkelingen te leveren. Bij de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving wordt, naast een investering in de ontwikkeling zelf, tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit. *In paragraaf 2.3 is aangegeven op welke wijze er wordt geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit.*

De provincie Overijssel heeft een sturingsfilosofie ontwikkeld. Hiermee wordt nagegaan waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden. De sturingsfilosofie maakt onderscheid in generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. De verschillende niveaus worden hieronder nader toegelicht.

Ad 1. Generieke beleidskeuzes

Het plangebied ligt in de 'groene omgeving'. Met de groene omgeving wordt het grondgebied buiten steden, dorpen en hoofdinfrastructuur bedoeld. Voor ontwikkelingen in de groene omgeving geldt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik als uitgangspunt. De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn gebaseerd op de SER-ladder. De principes zijn naar analogie als volgt samen te vatten:

- (her)benutting van bestaande bebouwing;
- combinatie van functies conform de gebiedskenmerken;
- uitbreiding in aansluiting op bestaande bebouwing, rekening houden met ontsluiting, conform de gebiedskenmerken.

In onderhavige situatie gaat het om een combinatie van functies. Zo wordt wonen gecombineerd met natuurontwikkeling en recreatie.

Het projectgebied is gelegen binnen het Nationaal Landschap Noordoost-Twente, zodat behoud en versterking van landschapskwaliteiten een belangrijk beleidsaccent voor dit gebied vormt. De kernkwaliteiten van dit landschap zijn:

- een samenhangend complex van beken, essen en kampen;
- een grote mate van kleinschaligheid;
- het groene karakter.

Dit betekent dat er bij de realisatie van de beoogde ontwikkeling beplantingselementen die de kleinschaligheid bepalen behouden dienen te worden. Het gaat hierbij met name om bosjes, houtwallen, houtsingels en lanen. Bij de planvorming en -uitvoering zal zoveel mogelijk rekening gehouden moeten worden met deze aardkundige waarden.

Zoals in hoofdstuk 2 is beschreven wordt er rekening gehouden met de bestaande beplantingselementen en aardkundige waarden.

Ad 2. Ontwikkelingsperspectieven

In dit gebied zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het in het kort om het behoud en versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe

hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

Het grootste deel van het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Realisatie groene hoofdstructuur'. Alleen het perceel waarop het landhuis wordt gerealiseerd hoort tot het 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte'.

Het ontwikkelingsperspectief 'Realisatie groene hoofdstructuur' omvat gebieden met als hoofdaccent de ontwikkeling van natuur en versterking van het watersysteem. Hier worden op provinciaal/regionaal niveau gebieden met hoge natuurwaarden (weer) in een onderling verband gebracht. Behoud en waar mogelijk toename van de biodiversiteit is een belangrijk doel. Ten aanzien van water ligt de nadruk op vasthouden en bergen van water. In het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte' is sprake van verweving van functies. Ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, worden hier nog nadrukkelijker verbonden met behoud en versterking van cultuur-historische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

Zoals in hoofdstuk 2 is beschreven past de ontwikkeling van het landgoed binnen de ontwikkelingsperspectieven.

Ad 3. Gebiedskenmerken

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. Hieronder wordt een korte samenvatting gegeven van de in het plangebied voorkomende gebiedskenmerken volgens de lagenbenadering:

- de natuurlijke laag: stuwwallen
Ontwikkelingen in dit gebied moeten bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving. Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven, daagt de ontwikkeling van het landgoed hieraan bij.
- de laag van het agrarisch cultuurlandschap: oude hoevenlandschap / essenlandschap / jonge heide- en broekontginningslandschap
In deze gebieden is het van belang dat ontwikkelingen bij dragen aan het behoud en de versterking van landschapselementen. In hoofdstuk 2 is aangegeven op welke wijze hieraan invulling wordt gegeven.
- de stedelijke laag: niet van toepassing
- de lust- en leisurelaag: Donkerte
In dit gebied moet het gebruik van kunstlicht tot een minimum beperkt blijven. Bij de uitwerking van het plan wordt hiermee rekening gehouden.

Op weg naar nieuwe landgoederen in de provincie Overijssel

De Provincie Overijssel heeft in het document *Op weg naar nieuwe landgoederen in de provincie Overijssel* (januari 2002) de randvoorwaarden voor de aanleg van een nieuw landgoed uiteengezet.

Hieronder zijn de randvoorwaarden weergegeven:

- het nieuwe landgoed is ten minste 10 hectare groot en ligt in het landelijk gebied;
- het nieuwe landhuis heeft een inhoud van ten minste 1.000 m³, heeft een woonbestemming en heeft allure van een exclusief karakter;
- het landhuis kan meer dan één wooneenheid bevatten. Bij één wooneenheid is het landgoed ten minste 10 hectare groot. Bevat het meer dan één wooneenheid, dan moet er voor iedere extra wooneenheid 5 hectare extra grond worden toegevoegd. Een nieuw landgoed in een grondwaterbeschermingsgebied mag maximaal drie wooneenheden tellen. In de stadsrand van de grote steden mogen dit er meer zijn;
- ten minste 30% van het landgoed bestaat uit nieuw bos;
- 90% van het terrein is openbaar toegankelijk;
- het nieuwe landgoed vormt een aaneengesloten geheel en wordt duurzaam in stand gehouden;
- het nieuwe landgoed voldoet aan de eisen van de Natuurschoonwet;
- het nieuwe landgoed is zodanig gesitueerd dat het geen belemmeringen oplevert voor de landbouw. Het nieuwe landgoed leidt niet tot nieuwe planologische beperkingen in het kader van omgevings- en bestemmingsplannen. In situaties waar het nieuwe landgoed aan landbouwgrond grenst, hebben maatregelen voor het nieuwe landgoed geen nadelige gevolgen voor de omliggende landbouwgronden (bijvoorbeeld het waterpeil). Nieuwe landgoederen worden niet als verzuringsgevoelig beschouwd in de zin van de Interimwet 'Ammoniak en veehouderij' en de daarop gebaseerde uitvoeringsbesluiten;
- de aanvraag door een initiatiefnemer voor een nieuw landgoed bestaat uit een bouwplan voor het woongebouw, een inrichtingsplan voor tuin en overig terrein, een document waarin de juridische vormgeving en een exploitatieopzet voor onderhoud en beheer van het gehele landgoed is opgenomen.
- in de aanvraag is aangegeven welke doeleinden met het nieuwe landgoed worden beoogd en wat in de gegeven specifieke situatie de maatschappelijke voor- en nadelen zijn. Na de aanvraag zal de Vereniging Het Oversticht advies uitbrengen over het gehele landgoed, dat wil zeggen zowel het bouwplan als het inrichtingsplan. Vervolgens stuurt zij de aanvraag en het advies door naar de provincie, vergezeld van een ontwerp-partiële herziening voor het bestemmingsplan buitengebied.
- Een nieuwe landgoed in een grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning levert een verbetering op voor de kwaliteit van het grondwater ten opzichte van de oorspronkelijke situatie (het 'stap-vooruit-principe').

In hoofdstuk 2 is aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan deze randvoorwaarden.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Landschapsontwikkelingsplan gemeente Dinkelland (2007)

Het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Dinkelland is vastgesteld op 2 september 2008 en is een gemeentelijke uitwerking van het LOP Noordoost Twente en Twenterand.

De doelstelling van het plan is richtlijnen te formuleren voor de inrichting van het landschap. Het plan mag daarmee geen belemmeringen voor de landbouw opleveren. Het landschapsontwikkelingsplan kan worden gezien als handreiking voor landschappelijke inpassing. Het plan is mede richtinggevend om te beoordelen of ontwikkelingen landschappelijk aanvaardbaar zijn.

De ontwikkelingsrichting in het LOP wordt bepaald door:

- de verschillen tussen de landschapstypen;
- de gaafheid, kenmerkendheid of potenties van de landschapstypen;
- het reconstructiebeleid Noordoost Twente (streefbeeld 2015) en de zonerings;
- wel of geen onderdeel van de PEHS (inclusief ecologische verbindingzones);
- de mate van verstedelijkingsdruk.

De ontwikkelingsrichtingen zijn beschreven per landschappelijke eenheid. Deze gebieden vormen eenheid door overeenkomsten in de geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige situatie.

Het plangebied ligt op de 'Ootmarsumse stuwwal'. Dit gebied bestaat uit een oud agrarisch cultuurlandschap (essen- en kampenlandschap) bestaande uit grote escomplexen die worden doorsneden door diepe beekdalen. Het beleid is gericht op het behoud en herstel van het oude cultuurlandschap. Het gaat om de grote open escomplexen (kransessen), compositie van landschapselementen en de verspreide oude erven langs de randen van de essen.

In hoofdstuk 2 is beschreven dat met de ontwikkeling van het landgoed het oude cultuurlandschap zoveel mogelijk wordt hersteld en verbeterd.

Nieuwe landgoederen, toetsingskader voor het oprichten van landgoederen in Dinkelland (2006)

Nieuwe landgoederen kunnen een bijdrage leveren aan de waarden op gebied van recreatie, cultuurhistorie, natuur en landschap. Bij de oprichting van een nieuw landgoed mag, ter compensatie voor de ontwikkeling van natuur en het versterken van het landschap, één of meerdere royale landhuizen worden gebouwd. De maximale oppervlakte van een landgoed is 75 hectare.

In de beleidsnota worden algemene randvoorwaarden gesteld waaraan een nieuw landgoed moet voldoen. Er moet een meerwaarde voor de omgeving ontstaan.

Toetsing aan de beleidsnota laat zien dat het geheel in overeenstemming is met het in deze nota geformuleerde beleid. In hoofdstuk 2 is beschreven dat de realisatie het nieuwe landgoed in verschillende opzichten een meerwaarde voor de omgeving betekent.

Plan Kuiperberg

De wandel- en fietsroutes die als uitvoering van plan Kuiperberg worden aangelegd lopen deels door het plangebied. Dit versterkt het openbare karakter van het landgoed. Bovendien biedt het landgoed een verbetering van de routestructuren. Daarom is er sprake van een win-win situatie.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevings situatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevings situatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Ecologie

Normstelling en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermingswaardige ecologische waarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Springendal & Dal van de Mosbeek'. Dit gebied ligt op een afstand van circa 1.300 meter vanaf het plangebied. Dit gebied maakt tevens deel uit van de EHS.

Daarnaast liggen delen van het plangebied zelf ook binnen de EHS. Het landhuis wordt gebouwd buiten de EHS. Binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij'-beleid. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen niet zijn toegestaan, tenzij ze geen negatief effect hebben op de EHS. Op plaats waar het landhuis wordt gebouwd geldt dit beleid niet. Verder blijkt uit het kopje 'Soortenbescherming' hieronder dat er geen soorten worden geschaad. Voor een aantal soorten treedt er zelfs een verbetering op. Ten aanzien van de gebiedsbescherming zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming

In het kader van de ontwikkeling is ecologisch onderzoek ²⁾ uitgevoerd. De conclusies van het onderzoek zijn hieronder weergegeven:

- het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van enkele algemene, maar beschermde soorten. Door de ruimtelijke ontwikkelingen kunnen algemene soorten verontrust of gedood worden. Echter, de instandhoudingdoelstellingen van de populaties komt niet in het geding. Van negatieve effecten waarvoor een ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd moet worden is geen sprake;
- met de ruimtelijke ontwikkelingen gaat geen wezenlijk onderdeel van het leefgebied van steenmarter verloren. Met de ontwikkeling van structuurrijke bosranden worden de uitgangssituaties voor de soort juist versterkt (meer dekking en voedselaanbod). Negatieve effecten op steenmarter worden daarom niet verwacht;
- tijdens de bouwwerkzaamheden kan eekhoorn tijdelijk verstoord worden. Maar omdat bos en opgaande begroeiing worden behouden zijn geen negatieve effecten van de ruimtelijke ontwikkelingen op de eekhoorn te verwachten. De gunstige staat van instandhouding van de populatie is hier niet in het geding;
- met de ruimtelijke ontwikkelingen worden geen woningen of bomen (met holten) verwijderd. Hierdoor worden ook geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aangetast. Ook worden geen vliegroutes aangetast door onderbreking of verwijdering van lijnelementen. Het plangebied krijgt juist een impuls als foerageergebied voor vleermuizen door de ontwikkeling;
- van bosranden (zoom en mantel) middels de aanplant van struikvormers. De bouwlocatie van de nieuwe woning ligt dicht tegen een bosrand en is momenteel niet verlicht. De meeste vleermuizen zijn erg gevoelig voor verlichting. Bij het realiseren van de woning op het grasland zal de verlichting in de vorm van uitstralende binnenshuis verlichting en buitenverlichting toenemen. Vooral buitenverlichting kan negatieve effecten hebben op vliegroutes en foerageergedrag van vleermuizen. Door de verlichting tot een minimum te beperken en de bosranden niet te verlichten, zijn geen negatieve effecten te verwachten op vliegroutes en foerageergedrag van vleermuizen;
- op basis van literatuurgegevens zijn geen dassen in de directe omgeving van het plangebied bekend. Het plangebied is in potentie wel geschikt als leefgebied voor de das. Echter, de ruimtelijke ontwikkelingen zijn zo beperkt dat potentieel leefgebied van de das niet wordt aangetast. Negatieve effecten op de das zijn daarom niet aannemelijk;
- het plangebied ligt binnen het natuurlijk verspreidingsgebied van de veldspitsmuis. De veldspitsmuis is hoofdzakelijk afhankelijk van hoge, kruidenrijke begroeiingen, bosranden en houtwallen. Kruidenrijke, hoge begroeiing liggen niet op plaatsen waar ruimtelijke ontwikkelingen gaan plaatsvinden.

²⁾ Quick-scan Flora- en faunawet Landgoed de Valkenberg te Agelo, Eelerwoude, 21 april 2010.

Houtwallen en bosranden worden niet aangetast, maar juist geschikter gemaakt voor de veldspitsmuis door de ontwikkeling van kruidenrijke graslanden en de ontwikkeling van gevarieerde bosranden met een kruidige ondergroei. Negatieve effecten op de veldspitsmuis zijn hier niet aan de orde;

- met de ruimtelijke ontwikkelingen worden geen voortplantingswateren van de kamsalamander aangetast of verstoord. Ook wordt geen landbiotoop of overwinteringbiotoop van de kamsalamander verstoord of vernietigd. De ontwikkelingen kunnen juist een positieve uitwerking hebben op de aanwezige populatie. Negatieve effecten op de soort zijn niet te verwachten. De gunstige staat van instandhouding van de soort gaat niet achteruit;
- er worden geen bouwactiviteiten in het bos of bosranden uitgevoerd. De omvorming van diverse percelen naar natuur kan juist bijdragen aan een versterking van de lokale populatie. Er zijn geen negatieve effecten op individuen van de hazelworm te verwachten;
- er zijn geen jaarrond beschermde vogels in het plangebied vastgesteld. Ook vaste rust- en verblijfplaatsen van deze groep vogels zijn niet aangetroffen. Een aandachtspunt blijft de mogelijke verstoring van verblijfplaatsen van vogels en hun broedsels. Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen (dat voor de meeste soorten loopt van maart tot en met juli) uitgevoerd mogen worden;
- omdat specifieke biotopen zoals heide, schraallanden, vennen en dergelijke niet binnen het plangebied voorkomen, zijn negatieve effecten op beschermde soorten die gebonden zijn aan deze biotopen uitgesloten.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de resultaten daarvan, wordt geconcludeerd dat er geen negatieve effecten zijn op beschermde planten- of diersoorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Ten aanzien van de soortenbescherming zijn er dan ook geen belemmeringen.

4. 2. Archeologie

Normstelling en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van de Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

De gemeente Dinkelland heeft eigen archeologiebeleid. De gemeente heeft een archeologische verwachtings- en advieskaart (RAAP, rapport 1557) waaruit de verwachte archeologische waarde volgt. Per gebied is aangegeven voor welke ontwikkelingen nader onderzoek is vereist.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Op de archeologische verwachtings- en advieskaart is de verwachtingswaarde ter plaatse van het nieuwe landhuis hoog. Voor dit gebied is archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 2500 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 centimeter. Dergelijke werkzaamheden komen in het plangebied niet voor. Daarom is archeologisch onderzoek niet nodig. Als tijdens de uitvoering van de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dan wordt er alsnog archeologisch onderzoek uitgevoerd.

4. 3. Water***Normstelling en beleid***

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is dat de 'watertoets' wettelijk verplicht is gesteld. De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het desbetreffende plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Regge en Dinkel.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het voornemen heeft beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt toe met circa 350 m². Regenwater dat op de verharding valt wordt in de bodem geïnfiltreerd.

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen is gebleken dat voor het plan de normale procedure moet worden doorlopen. De reactie van het waterschap wordt te zijner tijd opgenomen.

4. 4. Milieuzonering***Normstelling en beleid***

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige functies. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn, is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied liggen geen (agrarische) bedrijven die hinder vormen voor het oprichten van het landhuis. Andersom geredeneerd vormt het landhuis en de andere ontwikkelingen op het landgoed geen belemmering voor omliggende gevoelige functies. Vanuit milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen.

4. 5. Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het verleden is het plangebied altijd agrarisch in gebruik geweest. Het plangebied wordt daarom aangemerkt als een onverdachte locatie. Voor de bouw van het landhuis zal in het kader van de omgevingsvergunning een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Voor de nieuwe functies worden geen knelpunten voorzien.

4. 6. Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder (Wgh)* is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen, een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het landhuis wordt in de Wgh gezien als een geluidsgevoelig object. Het landhuis wordt buiten de geluidzone van de N349 en de Hezebergweg opgericht. Verder liggen er in de omgeving van het landhuis alleen zandwegen waarover nauwelijks auto's rijden. Op basis hiervan wordt gesteld dat het landhuis voldoet aan de geluidsnormen uit de Wgh.

4. 7. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit 'niet in betekende mate' (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Op het landgoed wordt één nieuwe woning gebouwd. Dit valt onder de regeling 'niet in betekenende mate'. Ook de overige functies leiden niet tot een verkeersaantrekkende werking. Er is daarom geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4. 8. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in diverse wet- en regelgeving.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. In het plangebied zelf vinden ook geen risicovolle activiteiten plaats. Ten aanzien van externe veiligheid zijn er daarom geen belemmeringen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Bos - Natuur

Met uitzondering van het landhuis en de Polbeek is het landgoed bestemd als 'Bos - Natuur'. Hier staat het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke, de cultuurhistorische en de landschappelijke waarden voorop.

Met uitzondering van de te verplaatsen schaapskooi zijn er binnen deze bestemming geen gebouwen en overkappingen toegestaan. Ook binnen deze bestemming is voor diverse werkzaamheden op en in de bodem en aan beplanting een omgevingsvergunning nodig.

Water - 2

De Polbeek heeft de bestemming 'Water - 2' gekregen. Deze bestemming komt overeen met de bestemming die de Polbeek in het bestemmingsplan Buitengebied heeft. Deze bestemming wordt gegeven aan beken en sloten die bedoeld zijn voor het behoud van de natuurlijke en landschappelijke waarden en de waterberging.

Er zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan binnen deze bestemming. Om de natuurlijke en landschappelijke waarde van de beek te behouden is er een omgevingsvergunning nodig voor het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen ten behoeve van het recreatief medegebruik.

Wonen - Landgoed

Het landhuis is bestemd als 'Wonen - Landhuis'. Binnen deze bestemming mag maximaal één landhuis worden gebouwd. Het landhuis heeft een maximale bouwhoogte van 12 meter. Bij het landhuis mogen ook aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Deze mogen maximaal 75% van de oppervlakte van het hoofdgebouw zijn. Er geldt een maximum bebouwingspercentage van 50%.

Bij het landhuis zijn ook aan-huis-verbonden beroepen toegestaan.

In toenemende mate bestaat er de laatste jaren vraag naar het mogen uitoefenen van kleinschalige bedrijfsactiviteiten bij een woning. Het gaat daarbij meestal om vormen van bedrijvigheid met een beperkte omvang. Het zijn veelal activiteiten die vergelijkbaar zijn met de zogeheten 'aan-huis-verbonden beroepen'. Aan-huis-verbonden beroepen worden via het bestemmingsplan toegestaan. Maximaal 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw tot een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de landschappelijke inpassing van het landhuis te regelen. Hiervoor is een verwijzing gemaakt naar hoofdstuk 5 van het rapport 'Ontwikkeling Landgoed de Valkenberg te Agelo' van Eelerwoude d.d. 14 februari 2012.

Leiding - Water

Door het plangebied loopt een waterleiding. Deze waterleiding is voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding - Water'. Ter bescherming van de waterleiding mogen er binnen deze bestemming geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Verder is er voor diverse werkzaamheden op en in de bodem een omgevingsvergunning nodig.

Waarde - Ecologie

De gebieden die vallen onder de Ecologische Hoofdstructuur zijn onder de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' gebracht. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de gronden ten behoeve van de instandhouding en realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur.

Waarde - Landschap

De landschappelijk waardevolle houtwallen en de nieuw aan te leggen houtwallen hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' gekregen. Hier staat het behoud, het herstel en de ontwikkeling van waardevolle landschapselementen voorop. Er mogen hier geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

Overleg en inspraak

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt, heeft de gemeente deze partijen de mogelijkheid geboden reacties op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en is het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten van overleg en inspraak zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kon eenieder zijn zienswijze kenbaar maken.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het voornemen is een particulier initiatief. De gemeente heeft hier geen financiële bemoeienis mee. De initiatiefnemer heeft een bedrijfsplan opgesteld. Hieruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. Omdat de initiatiefnemer het landhuis zelf zal bewonen, is de economische uitvoerbaarheid niet afhankelijk van de verkoopbaarheid van het landhuis. De economische uitvoerbaarheid is daarmee voldoende aangetoond.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een landhuis. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden.

In de Wro en het Bro is vanaf 1 november 2010 een regeling opgenomen, waardoor bij relatief beperkte bouwmogelijkheden kan worden afgeweken van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen. In uitzonderingsgevallen is het mogelijk om als gemeenteraad af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien de te verhalen kosten niet in verhouding staan tot de kosten verbonden aan het maken van een exploitatieplan. Gezien het feit dat het bouwplan onder deze regeling valt, zal de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Desondanks is er tussen de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg is het bestemmingsplan opgestuurd naar de overlegpartners. Er is één overlegreactie ingediend van de provincie. De provincie Overijssel heeft op 17 november 2011 aangegeven zich te kunnen vinden in het plan, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Deze zijn:

- de rechtvaardiging van het landhuis moet komen uit de omzetting van de 10 hectare landbouwgrond, uitgangspunt hierbij is dat alle begrensde nieuwe natuur ook daadwerkelijk omgezet wordt in natuur;
- met SN subsidie om te zetten landbouwgrond mag niet meetellen bij de 30% oppervlakte eis;
- meer aandacht is nodig voor de bijzondere maatregelen ten behoeve van de vleermuizen zoals aangegeven in het FFW onderzoek (mitigerende maatregelen);
- geen vogelobservatiehut tot 15 meter hoogte toestaan;
- hoogte van aan- en uitbouwen is - gezien de maximale bouwhoogte van 12 meter - erg ruim op basis van de huidige formulering dat ze maximaal 1 meter lager mogen zijn.

Verder heeft het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure zijn drie reacties ingediend. In bijlage 1 zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Naar aanleiding van de reacties wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast:

- alle landbouwpercelen die vielen onder de bestemming 'Agrarisch - 2' zijn gewijzigd in de bestemming 'Bos - Natuur';
- het landhuis wordt verplaatst, de bestemming 'Wonen - Landgoed' is daarom verplaatst;
- er is een voorwaardelijke verplichting opnemen in de regels om de landschappelijke inpassing van het landhuis te regelen. Hiervoor is een verwijzing gemaakt naar hoofdstuk 5 van het rapport 'Ontwikkeling Landgoed de Valkenberg te Agelo' van Eelerwoude d.d. 14 februari 2012;
- de locatie van de schaapskooi is veranderd, de aanduiding is daarom verplaatst;
- het gebruik van de schaapskooi is in de regels beschreven om ongewenst gebruik te voorkomen;
- alle houtwallen zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap';
- de vogelobservatiehut is niet meer toegestaan en daarom uit de regels gehaald;
- de mitigerende maatregelen uit het flora- en faunaonderzoek worden in het bestemmingsplan geborgd door ander gebruik onder het strijdig gebruik te regelen.

8. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 11 december 2012 ongewijzigd vastgesteld.

===