

Bestemmingsplan 'Landgoed Hemelzicht'

Gemeente Deventer

Ontwerp



Bestemmingsplan 'Landgoed Hemelzicht'
Gemeente Deventer
Ontwerp

Rapportnummer:	211x09447_2
IMRO-code:	NL.IMRO.0150.P357-OW01
Datum:	15 november 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	NXTLandscapes De heer Ophuis
Projectteam BRO:	Marloes Timmers, Joost van der Aa, Noud van der Heijden
Concept:	maart 2018
Ontwerp:	november 2018
Vastgesteld:	--
Bron foto kaft:	www.lettele.nl
Beknopte inhoud:	Ontwikkeling Landgoed Hemelzicht te Lettele

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1.INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldende bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2.PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Historische situatie omgeving Hemelzicht	7
2.2 Beschrijving huidige situatie	10
2.3 Beschrijving toekomstige situatie	17
2.3.1 Visie en impressie toekomstige situatie	17
2.3.2 Ruimtelijke uitgangspunten voor de inrichting van Landgoed Hemelzicht	21
2.3.3 Uitgangspunten voor de locatie van het nieuwe buitenverblijf	22
2.3.4 Landschappelijke inpassing	26
3.BELEIDSKADER	42
3.1 Ineiding	42
3.2 Rijksbeleid	42
3.3 Provinciaal beleid	44
3.4 Gemeentelijk beleid	54
4.RANDVOORWAARDEN	58
4.1 M.e.r.-plicht	58
4.2 Natuurbescherming	58
4.3 Archeologie	64
4.4 Cultuurhistorie	65
4.5 Waterparagraaf	66
4.6 Bodem	69
4.7 Bedrijven en milieuzonering	69
4.8 Geluid	71
4.9 Luchtkwaliteit	72
4.10 Externe veiligheid	73
4.11 Verkeer en parkeren	77
4.12 Duurzaamheid	81
5.PLANOPZET EN JURIDISCHE ASPECTEN	82

6.UITVOERBAARHEID	87
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	87
6.1.1 Wettelijk (voor)overleg	87
6.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen	87
6.1.3 Omgevingsdialoog	87

BIJLAGEN

Bijlage 1: Onderzoek inrichtingsmaatregelen m.b.t.natuurontwikkeling Hemelzicht

Bijlage 2: Reflectie op de scenario's van het werkatelier voor Hemelzicht

Bijlage 3: Quickscan natuurtoets

Bijlage 4: Geuronderzoek

Bijlage 5: Luchtkwaliteitsonderzoek

Bijlage 6: Watertoets

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het verlangen naar rust, stilte en natuur vormt de drijfveer om Hemelzicht bij Bathmen te transformeren tot een nieuw landgoed. De familie Dura, eigenaar van het terrein (hierna: initiatiefnemer), heeft daarom het plan opgevat een nieuw buitenverblijf op haar bezit te bouwen. Hemelzicht bestaat uit een aaneengesloten geheel van beboste percelen met loof- en naaldhoutopstanden en enkele open landerijen in agrarisch gebruik. Het terrein beslaat een oppervlakte van 39,5 hectare. Het landgoed is nu in gebruik als particulier jachtdomein en daardoor niet publiek toegankelijk. Van begin af aan is het gebruik voor de jacht bepalend geweest voor de inrichting en het beheer van het terrein. In de toekomst vervalt deze dominante rol van de jacht, en vormen de ontwikkeling van nieuwe natuur en versterking van de ecologische kwaliteiten van het terrein de voornaamste uitgangspunten bij de inrichting en het beheer.

'Landgoed Hemelzicht' wordt in zijn toekomstige gedaante opengesteld voor het publiek. Hierdoor ontstaat een nieuwe openbaar toegankelijke recreatieve verbinding tussen de aanpalende landgoederen 't Oostermaet en 't Hemeltje, waarbij het nieuwe landgoed een schakelpositie inneemt. Er is nu geen bebouwing aanwezig in het gebied en wordt ook niet mogelijk gemaakt in het vigerende bestemmingsplan. Een bestemmingsplanherziening is daarom noodzakelijk, om op deze locatie nieuwbouw mogelijk te maken.

NXTLandscapes heeft onderzocht hoe de ontwikkeling van Hemelzicht "van jachtdomein tot buitenplaats" gestalte kan krijgen, en welke stappen noodzakelijk zijn om te komen tot een succesvolle realisatie van 'Hemelzicht' als nieuw landgoed inclusief nieuw landhuis en dit gebundeld in een Nota van Uitgangspunten. Deze nota vormt de basis voor onderhavig initiatief en bevat daarmee ook de uitgangspunten om het bestemmingsplan verder uit te werken. Gemeente Deventer heeft op 11 juli 2017 laten weten onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van landgoed 'Hemelzicht'. Het verzoek is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan (postzegelplan) ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld.

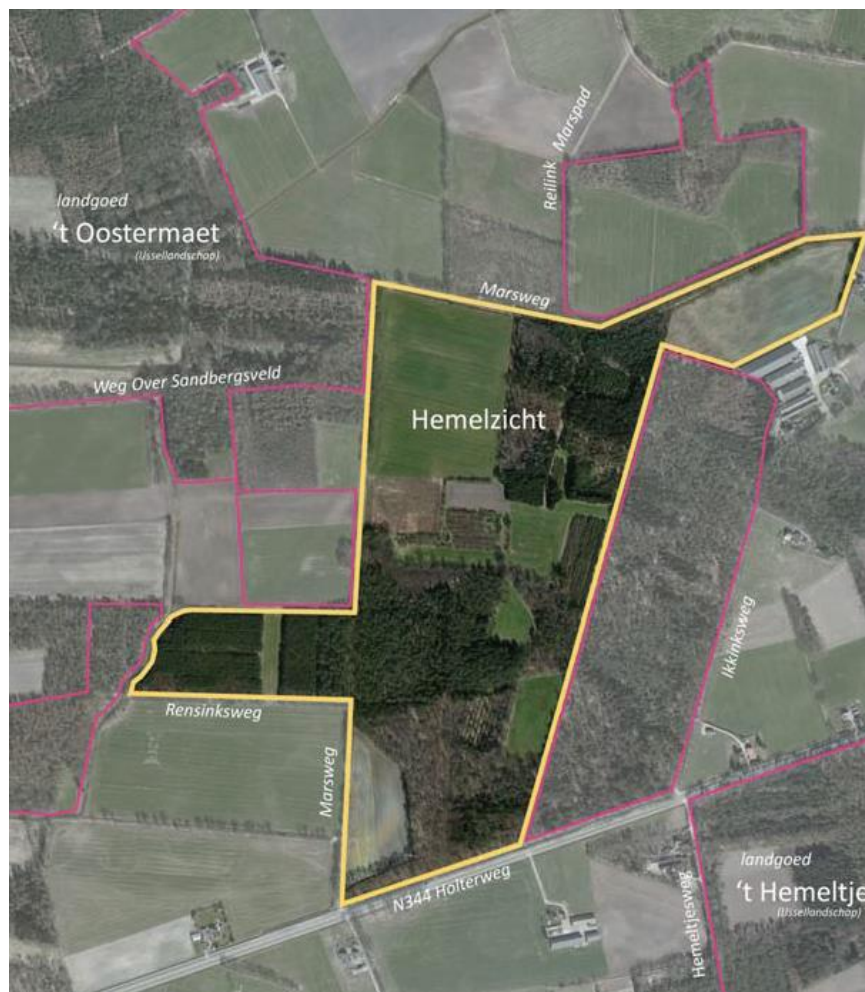
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Hemelzicht is gelegen in het buitengebied van de gemeente Deventer direct ten noorden van de N344 (Holterweg) ter hoogte van de Marsweg. Het gebied grenst aan landgoed 't Oostermaet van Stichting IJssellandschap. Direct ten zuiden van de N344 ligt landgoed 't Hemeltje waarvan het grootste deel ook in eigendom is bij Stichting IJssellandschap. In de noordoosthoek grenst een uitloper van het ter-

rein aan een pluimveehouderij. In figuur 1.1 en 1.2 is de (globale) ligging van het plangebied weergegeven, voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1: Globale ligging plangebied in omgeving (Bron: Google Maps)



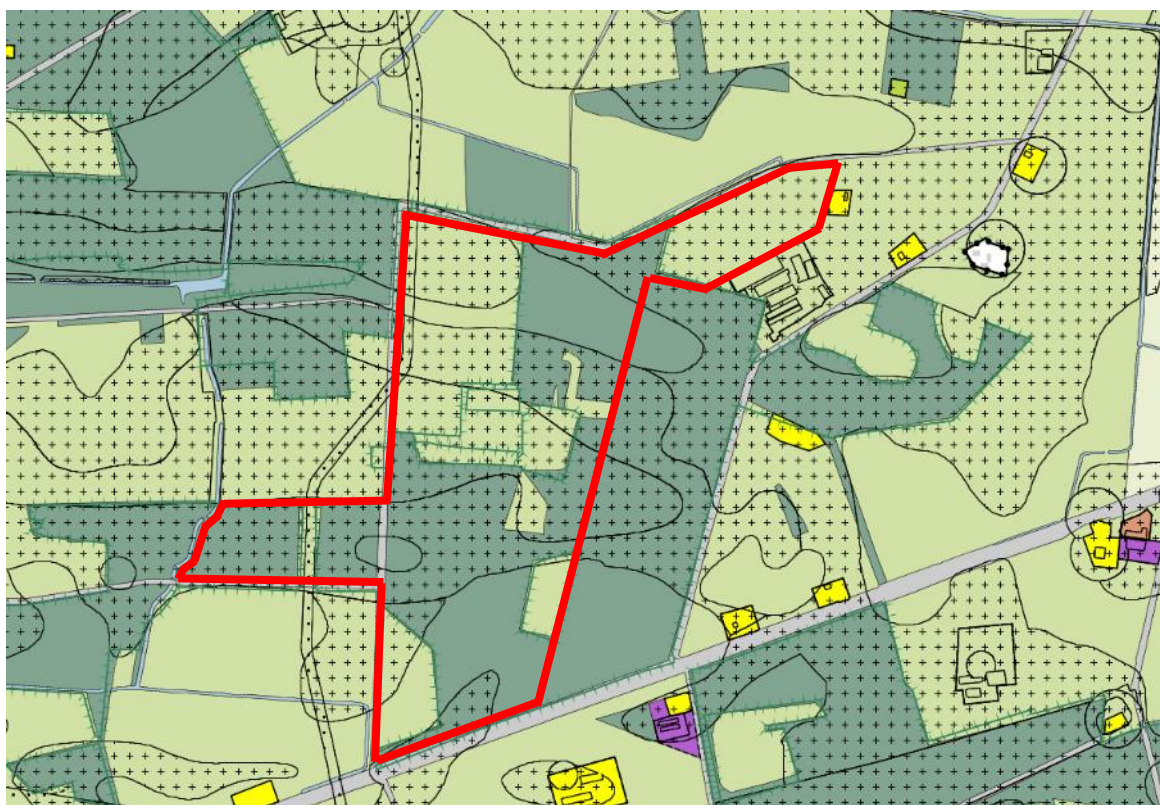
Figuur 1.2: Ligging plangebied in directe omgeving (Bron: NXTlandscapes, Rotterdam)

1.3 Geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1^e herziening' (vastgesteld 22 maart 2017). Het plangebied is als volgt bestemd (zie figuur 1.3):

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarde – Landschapswaarden';
- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarde – Natuur- en landschapswaarden';
- Enkelbestemming 'Natuur';
- Enkelbestemming 'Verkeer – Onverhard';
- Dubbelbestemming 'Waarde –Archeologie 2';
- Dubbelbestemming 'Waarde –Archeologie 3;'
- Dubbelbestemming 'Leiding – Gas -2'
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'

Er zijn geen functies aanwezig in het plangebied, het bestemmingsplan beschermd dan ook de aanwezige waarden in het gebied middels de verschillende bestemmingen en gebiedsaanduidingen.



Figuur 1.3: Vigerend bestemmingsplan plangebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1^e herziening' voorziet ter plekke niet in bouw mogelijkheden van gebouwen. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden herzien. Ook het omvormen van natuur en agrarische gronden kan niet zonder bestemmingsplanherziening. Dit plan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: één *verbeelding* (plankaart) waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, *regels* waarin de voorschriften voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een *toelichting* waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

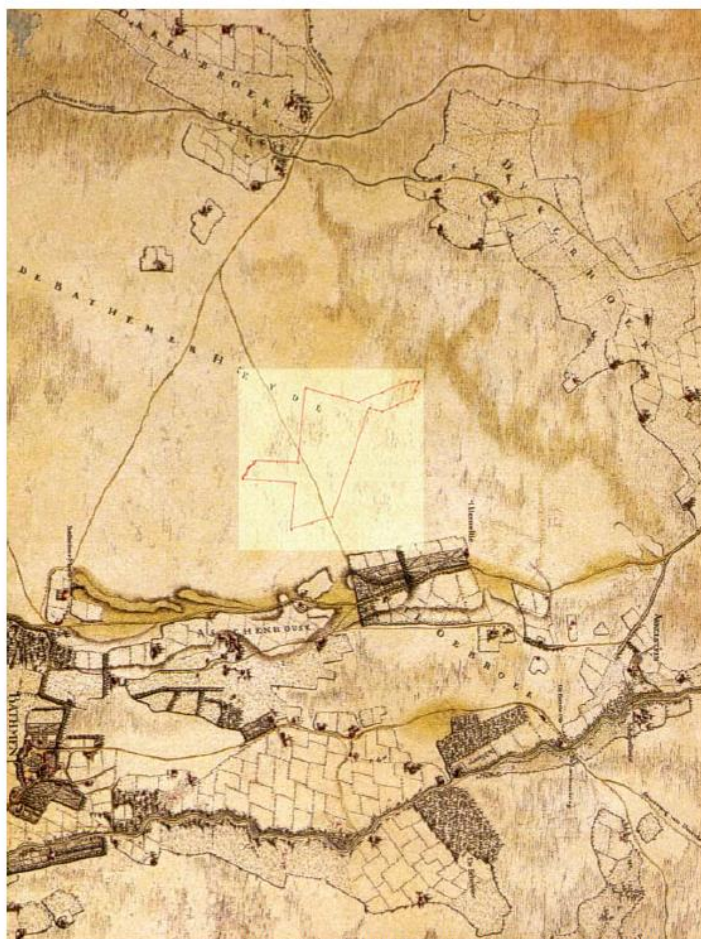
In de *toelichting* worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Achtereenvolgens is ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de toekomstige ruimtelijk-functionele invulling van het gebied. Vervolgens is ingegaan op de beleidsinkadering, de milieu- en overige aspecten, sectorale onderzoeks- en analyseresultaten, economische uitvoerbaarheid en handhaving. Afgesloten is met het weergeven van de maatschappelijke haalbaarheid en doorlopen procedure. Rapportages van uitgevoerde sectorale omgevingsonderzoeken (zoals flora en fauna-onderzoek, geuronderzoek e.d.) zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING¹

2.1 Historische situatie omgeving Hemelzicht

De Hottingerkaart van 1783 laat zien dat het gebied ten noorden van de huidige Holterweg, de 'Bathermer Heyde', nog volledig uit woeste grond bestaat. Een uitgestrekt open gebied van heidevelden, moerassige laagtes met enkele hoger gelegen dekzandruggen. Van bos was nog geen sprake. De bosrijke jachtdomeinen 't Oostermaat en Hemelzicht zouden pas vanaf het midden van de 19^e eeuw aangelegd worden. Een enkele zandweg doorkruist het gebied. Het is aannemelijk dat in de periode voorafgaand aan het maken van deze kaart de menselijke impact in dit gebied minimaal is geweest.

De hoger gelegen dekzandruggen en -bulten langs de beekdalen vormden de basis voor de eerste occupatie in het gebied. Hier lagen de oude handelsroutes, de pleisterplaatsen, de groenlanden en de



Hemelzicht geprojecteerd op de Hottingerkaart van 1783

¹ Bron: Natuur- en landschapsplan Nieuw Hemelzicht, NXTLandscapes

esgronden. Hier werden de eerste landgoederen gesticht zoals 't Hemeltje langs de Oude Postweg, waarvan de archieven in 1625 voor het eerst melding doen.

Eeuwenlang vormde collectieve beweiding met schapen, het steken van plaggen en turf, en het vergaren van brandhout de belangrijkste benutting van de woeste gronden. Rond 1830 begon het uiteenvallen van de Gooijermarke, waartoe de Bathmer heide behoorde. Deze gebeurtenis vormde een belangrijke impuls voor de ontwikkeling van het gebied. Door de verdeling van de gronden onder de markengenoten ontstonden nieuwe mogelijkheden om grotere aaneengesloten gebieden in ontginning te brengen.

De groeiende vraag naar mijnhout vanuit Limburg maakte bebossing van de schrale gronden een interessante optie. De circa 150 hectare bos die al in de tweede helft van de 19e eeuw waren aangeplant door Deventer koopman Hendrik Willem ten Hove vormde zo het begin van landgoed 't Oostermaet. Een tweede belangrijke impuls voor de ontwikkeling van het gebied was de ingebruikname in 1823 van de nog onder Napoleon geplande kaarsrechte Straatweg tussen Deventer en Holten, de huidige N344, die de rol van de slingerende Oude Postweg als handelsroute overnam.



bebossing en ontginning van de Gooijermarke rond 1848

Opmerkelijk genoeg leidden de grootschalige ontginningsactiviteiten in het gebied ten oosten van Lettele niet tot landgoederen in de traditionele zin, met een landhuis en een hiërarchische formele lanenstructuur. Het tweetal jachthuizen dat fervent jager en Koninklijke Olie topman Abraham Capadose, die rond 1900 eigenaar werd van 't Oostermaet, in 1907 liet neerzetten, vormde de enige nieuwbouw temidden van de uitgestrekte heidevelden en nieuwe bosaanplant.



jachthuizen op 't Oostermaet

Het kaartbeeld van begin 20e eeuw laat zien hoe het gebied steeds verder bebost raakt. Grotendeels door stelselmatige aanplant, maar ook door natuurlijke bosopslag van de laatste restanten woeste



Hemelzicht rond 1911

grond en heide. Het natte moerassige zuidelijke deel van Hemelzicht, op de kaart van 1848 nog met blauw aangeduid, is inmiddels veranderd in bos met een duidelijke rabatten structuur.

Het was de Deventer koffiebrandersfamilie Ten Have, die Hemelzicht in cultuur bracht. Volgens overlevering werd afval van de koffiebonen veelvuldig als ‘bemesting’ op het terrein gedumpt. Waarna het ‘onland’ beplant werd met grove den, fijnspar, eik en rhododendron

In 1954 wordt Hemelzicht aangekocht door de familie Dura, de huidige eigenaar van het terrein. In de jaren daarna wordt het bezit door aankopen en ruil uitgebreid tot de 39,5 hectare die het nu inneemt. De inrichting van het terrein voor de jacht blijft de rode draad vormen in de ontwikkeling van Hemelzicht tot nu. Elk jachtseizoen worden er zo’n vijf drijfjachten gehouden, daarnaast is er selectief afschot van reewild. Een jachtopziener houdt toezicht en regelt het beheer van het terrein.

2.2 Beschrijving huidige situatie

Grondgebruik

Het landschap bestaat uit een afwisseling van gemengd bos, naaldhout en landerijen in agrarisch gebruik (grasland en bouwland met mais). Er bevinden zich geen gebouwen op het terrein. Een zendmast bij de aansluiting Marsweg op de N344 vormt de enige gebouwde constructie.



agrarisch grondgebruik Hemelzicht (grasland en bouwland)

De inrichting en beheer van Hemelzicht zijn altijd primair op de jacht gericht. Kenmerkend zijn de open dreven die specifiek aangelegd zijn ten behoeve van de drijfjacht die hier jaarlijks enkele keren wordt uitgeoefend. Het kleinwild wordt hierbij vanuit de aangrenzende bosjes door de drijvers het open veld opgedreven, waar de 'geweren' opgesteld staan. Er bevinden zich enkele hoogzitten op het terrein voor de jacht op reewild. Ook zijn er een tweetal drinkpoelen aangelegd, en zijn er stroken beplant met voedergewassen als bijvoer voor het wild. Hemelzicht is niet opengesteld. Betreding van het terrein door het publiek is momenteel niet toegestaan.



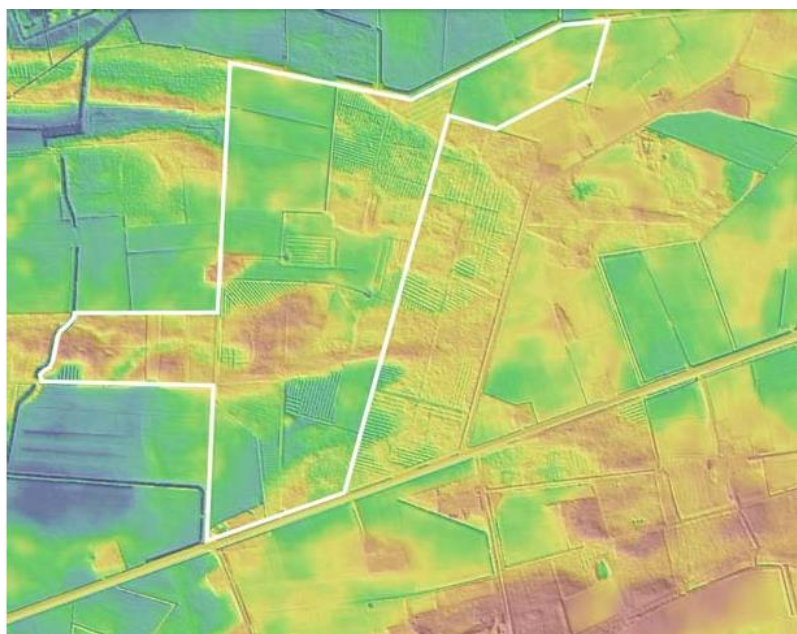
karacteristiek jachtdomein met hoogzitten, bosjes en open dreven

Bodemkenmerken

Hemelzicht ligt grotendeels op een dekzandpakket met daarin enkele hoger gelegen ruggen en bulten die in oostwest richting lopen. De hoogteligging varieert van +7,9 tot +11,0 m t.o.v. NAP tussen de hogere en lageregelegen delen. De bodem bestaat uit veldpodzolgronden met grondwatertrap VI (gemiddeld hoogste grondwaterstand 40-80 cm). Het drogere bos in het midden van het terrein en langs de Rensinksweg ligt op zo'n dekzandrug. Het is beduidend natter in het zuidelijke deel. Hier ligt een dalvormige laagte die bestaat uit veldpodzolgronden met grondwatertrap V (gemiddeld hoogste grondwaterstand 0-40 cm). Ook is goed te zien hoe het gebied ten noorden van de Marsweg (Mars is

moeras) van kleur verschiet. Hier bevindt zich een beekoverstromingsvlakte bestaande uit beekkeerdgronden met grondwatertrap IV (gemiddeld hoogste grondwaterstand 40-80 cm.). In het noordelijk deel van Hemelzicht bevinden zich ook enkele lager gelegen bospercelen.

Inmiddels zijn alle open gronden in agrarisch gebruik uitgebreid onderzocht door middel van een landschap ecologische bodemkartering om meer in detail een goed beeld te krijgen van de ecologische potentie van het terrein met het oog op de voorgenomen toekomstige natuurontwikkeling (zie bijlage: Natuurontwikkeling op Landgoed Hemelzicht, Unie van Bosgroepen/Onderzoekscentrum Bware)



hoogteligging Hemelzicht, bron: kaart AHN (algemeen hoogtebestand Nederland)



droog grasland op de dekzandrug

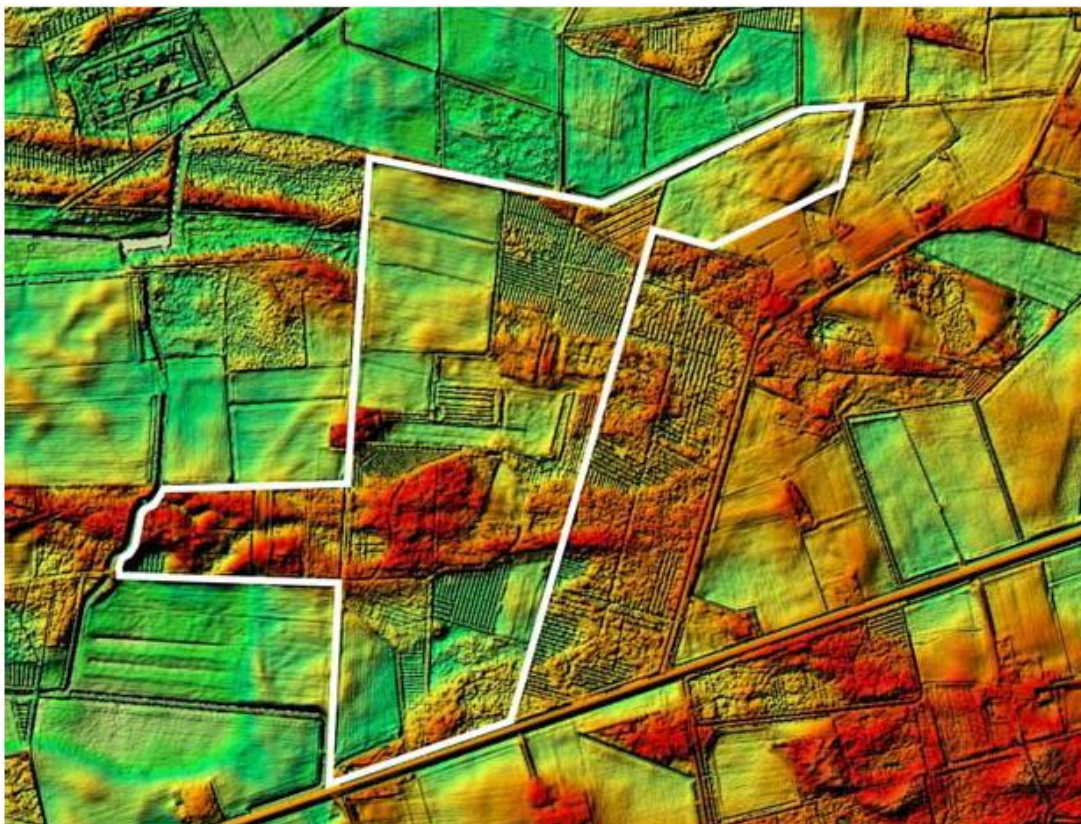


nat grasland in zuidelijk deel van het terrein

Bijzonder op Hemelzicht zijn de overgangen tussen hogere droge en lagere natte delen. Het aanwezige microreliëf draagt bij aan de compacte ruimtelijke variatie die dit terrein kenmerkt. Op sommige plekken bevinden zich steilrandjes met restanten van de oorspronkelijke heidevegetatie, op slechts luttele meters verwijderd van natte delen met elzenstruweel.



steilrandjes met struikheide en rabatten met gemengd loofbos



veelvuldige toepassing rabatten op Hemelzicht, bron: kaart AHN2

De nattere lager gelegen beboste delen onderscheiden zich van de hogere delen door de veelvuldige toepassing van rabatten, reeksen van parallel lopende greppels met daartussen opgehoogde ruggen, de zogenaamde rillen.

Rabatten werden aangelegd om de gronden te ontwateren en zo de groeiomstandigheden voor bos-aanplant te verbeteren. Aanvankelijk werden rabatten aangelegd, toen het rendabel werd om natte gronden geschikt te maken voor de aanplant van eikenhakhout, omdat de prijzen van eikenschors fors

stegen vanwege de gestegen vraag naar looistoffen die uit de schors gemaakt werden. Later werden rabattenbossen ook aangelegd voor de teelt van naalhout (mijnhout) en populieren (klompen, lucifers). Het gros van de rabatten op Hemelzicht, vooral in het noordelijke deel, is met naaldbout beplant. Het merendeel van de greppels staat het hele jaar droog. In de winter en het voorjaar staan de greppels van de oudste rabattenbossen in het laag gelegen zuidelijk deel doorgaans vol met water.

Waterhuishouding

De afwatering vindt plaats in westelijke richting. Hier loopt een wetering, die bij de laatste ruilverkaveling, dwars door de centraal gelegen dekzandrug bij de Rensinksweg, naar het zuiden is doorgetrokken. Deze watergang heeft een technisch profiel met schouwvaden aan beide zijden. De aanwezige greppels op het terrein zorgen samen met de natuurlijke drainage van het onderliggende dekzandpakket voor de afwatering van het gebied. In het natte seizoen staan delen van de laagst gelegen percelen regelmatig onder water door stagnatie in de afvoer en waterdruk vanuit de hoger gelegen gronden van de Sallandse Heuvelrug in het oosten. Uitgebreide informatie over de waterhuishouding en het ecologisch potentieel van Hemelzicht is te vinden in het bodem- en hydrochemisch onderzoek van onderzoekscentrum Bware (zie bijlage: Natuurontwikkeling op Landgoed Hemelzicht, Unie van Bosgroepen/Onderzoekscentrum Bware).



watervoerende greppel langs nat perceel



wetering langs westelijk deel Hemelzicht

Ontsluiting

Recreatieve ontsluiting omgeving Hemelzicht

Langs de Marsweg loopt een vrijliggend fietspad dat onderdeel vormt van het landelijke fietsknooppunten netwerk. Bij het Reilink Marspad loopt de route verder in noordelijke richting. Ten zuiden van de N344 loopt de fietsroute verder over de Oude Postweg. De N344 heeft aan weerszijden vrijliggende fietspaden. Hier bevinden zich ook twee bushaltes binnen loopafstand van Hemelzicht. De Marsweg is ook opgenomen in het regionale wandelnetwerk en vormt de schakel tussen landgoed 't Oostermaet en 't Hemeltje.



fietsnetwerk (roze)



wandelnnetwerk (rood)



kaart huidige ontsluiting Hemelzicht (paden in wit)

Omdat Hemelzicht zelf niet opengesteld is lopen er geen wandelverbindingen over het terrein zelf naar het opengestelde bosperceel van IJssellandschap langs de Ikkinksweg dat Hemelzicht aan de oostzijde begrenst. Halverwege de Rensinksweg en de Weg over Sanbergsveld bevindt zich langs de Marsweg een rustpunt met zitbankje op het aanpalende terrein van 't Oostermaet.

Ontsluiting Hemelzicht

Hemelzicht wordt aan west- en noordzijde ontsloten via de onverharde Marsweg die het terrein aan de west- en noordzijde begrenst. Langs de onverharde Rensinksweg loopt een beboste uitloper in westelijke richting tot aan de wetering. Vanaf de verharde Ikkinksweg aan de oostzijde leiden enkele bospaden over het terrein van Stichting IJssellandschap naar Hemelzicht. Een formeel eikenlaantje geeft aan de zuidzijde rechtstreeks toegang tot het terrein vanaf de Holterweg. Er bevinden zich geen parkeervoorzieningen op het terrein.

2.3 Beschrijving toekomstige situatie

2.3.1 Visie en impressie toekomstige situatie

Landschappen zijn van nature in beweging, veranderen voortdurend, kennen geen eindbeeld. Vaak zijn wij het zelf die de snelheid en mate van verandering bepalen. Doorgaans om er beter van te worden, om vooruit te komen. Soms schrikken we van het tempo, de omvang en het resultaat, en vragen we ons af of we de regie verloren zijn. Stiekem koesteren we allemaal plekken waar de tijd lijkt stil te staan. Waar niets persé hoeft, en waar we als een kind onbekommerd kunnen zijn. Even de klok vergeten en met nieuwe energie de regie herwinnen. Geen fast food, maar slow food. Al is het maar enkele uren, een weekend of wat langer.

Het verlangen naar rust, stilte en natuur vormt de drijfveer om Hemelzicht bij Bathmen te transformeren tot een nieuw landgoed en er een nieuw buitenverblijf te bouwen. Hemelzicht is een betrekkelijk jong ontginningslandschap. De cultureelrijke laag vormt nog geen dik en ingesleten sediment. Hier regeren geen nog geen (landschaps)architectonische stijlen, maar bepalen vooral fysieke verschillen in het terrein het beeld. Misschien dat er in de ondergrond oudere lagen bewaard zijn met aardewerk en vuurstenen werktuigen. Je kunt je voorstellen dat de hoger gelegen dekzandrug en –duinen herbergzaamheid boden en in het verre verleden reizigers en bewoners hebben aangetrokken in de uitgestrektheid van moerassige woeste gronden rondom. Dit is een van de laatste donkere plekken in Nederland waar je de melkweg nog kunt zien en de stilte kunt ervaren als het nachtelijk verkeer op de

Holterweg tot rust is gekomen. Op meerdere plekken zie je nog de restanten van de oude natuur van het gebied, echo's van de tijd toen het terrein nog onontgonnen was en deel uitmaakte van de uitgestrekte Bathmer Heide.



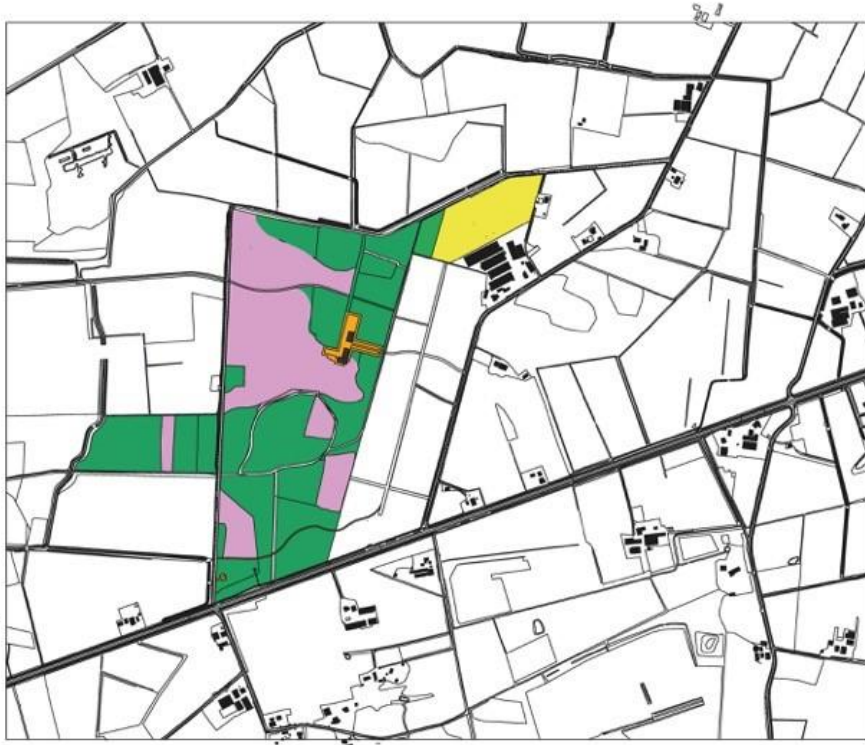
weidse natuur tot aan de plint: met beweiding door schapen van heide en natuurlijk grasland

Een sprong terug in de tijd, een soort van omgekeerde ontginning, zo zou je zo'n ontwikkeling van Hemelzicht kunnen voorstellen. Waar straks, als enkele jaren na de eerste forse ingrepen het resultaat gaandeweg meer zichtbaar wordt, en de agrarische percelen van Hemelzicht zijn getransformeerd in nieuwe natuur, het mogelijk is je hier in een andere tijd ver weg van alles te wanen. Een plek waar niet de waan van de dag regeert en de sterren nog even ontelbaar fonkelen als in je vroegste jeugdherinnering. Met geuren en geluiden die je lang niet overal meer hebt. Maar ook een plek die gebruikt maakt van de laatste inzichten in duurzaam energiegebruik, -opwekking en -opslag. Een plek die desnoods ook losgekoppeld van het 'grid' goed functioneert. Misschien zelfs wel beter. Een plek waar de natuur tot de dorpel komt, met een scherp contrast tussen 'ongerepte' natuur en 'ontworpen' natuur.

Of het eindresultaat nu teruggrijpt op het landschap van de jaren 30 of 50 is, of misschien wel van de tweede helft van de 19e eeuw; zeker is, dat de ruimtelijke opbouw en biodiversiteit van het landgoed straks nog meer gevarieerd zal zijn dan nu.



een nieuw buitenverblijf met scherpe contrasten tussen natuur en cultuur



nieuwe situatie

- bos natuurwaarden (22,5 ha.)
- landbouwterreinen (3,2 ha.)
- overige terreinen (0,7 ha.)
- opstallen (0,1 ha.)
- natuurterrein (13 ha.)

Figuur: Impressie beoogde situatie Landgoed Hemelzicht (Bron: NXTLandscapes)

2.3.2 Ruimtelijke uitgangspunten voor de inrichting van Landgoed Hemelzicht

Variatie en contrast: een verkenning van de balans tussen natuur en cultuur

Tijdens het door Atelier Overijssel georganiseerde werkatelier over Hemelzicht kwamen een drietal scenario's aan bod: Bosgoed, Jachtgoed en Buitengood (zie bijlage: Reflecties op de scenario's van het werkatelier voor Hemelzicht, januari 2015). Zoals het scenario's betaamt leidt elk van deze strategieën tot een eenduidige oplossing die andere mogelijkheden uitsluit. Maar, is nu niet net de compacte en aangename fysieke gevarieerdheid van het landschap op Hemelzicht het meest kansrijke vertrekpunt voor de transformatie tot nieuw landgoed? Ontstaat er niet juist een landschap dat meer bandbreedte biedt aan interpretatie en beleving als de bestaande variatie en contrasten versterkt worden door te sleutelen aan de condities?



weidse vergezichten, spannende doorkijkjes en intieme ruimtes

De ruimtelijke opbouw van Hemelzicht bestaat uit een opeenvolging van onderling verbonden open ruimtes die door bos omgeven zijn. Spannend doorkijkjes, intieme ruimtes en weidse vergezichten volgen elkaar op, met naar buiten toe een schaalsprong naar steeds weidsere ruimtes. De centrale ruimte is de plek waar alle zichtlijnen min of meer samenkomen. Anders dan in de beboste delen kun je het landschap hier bijna panoramisch beleven. Zeker als de twee recent aangelegde jachtbosjes hier weer plaatsmaken voor open ruimte.

Geheel op zichzelf staand is de zichtlijn door het laantje van Amerikaanse eik in het zuidelijke deel. Aan de zuidzijde eindigt dit laantje bij de Holterweg. Aan de noordzijde loopt het laantje dood bij de hoger gelegen dekzandrug. Het zou spannend zijn een nieuwe beëindiging voor deze unieke zichtlijn te ontwerpen, zodat deze cul de sac een bijzondere betekenis krijgt. Halverwege de dekzandrug bevindt zich het hoogste punt van Hemelzicht. Wellicht dat dit gegeven tot inspiratie kan dienen voor een verrassende beëindiging van dit enige formele element op Hemelzicht. Met uitzondering van dit eikenlaantje en de onregelmatige wegbeplanting van eiken en berken langs de Marsweg bevinden er zich verder geen lanen op het landgoed zelf.



ruimtelijke opbouw Hemezicht

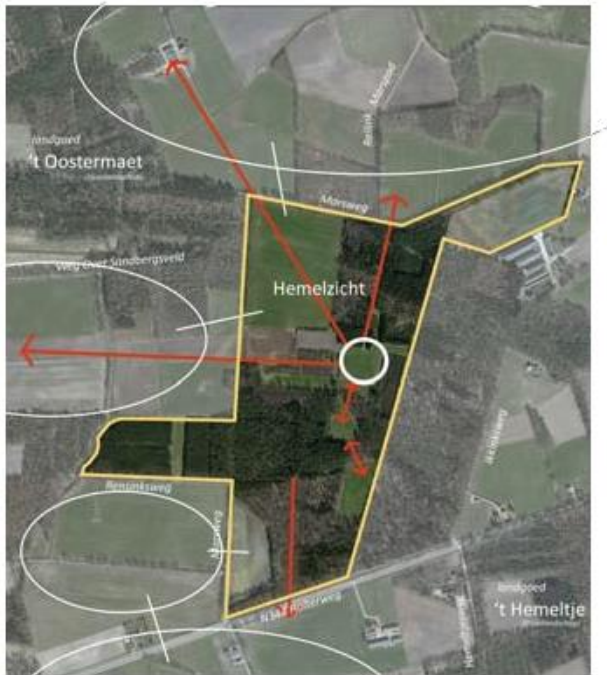
2.3.3 Uitgangspunten voor de locatie van het nieuwe buitenverblijf

Locatie

Het nieuwe buitenverblijf vormt het logische en bindende hart van het nieuwe landgoed. De beoogde locatie van de nieuwe woning met bijgebouwen wordt door de volgende factoren bepaald:

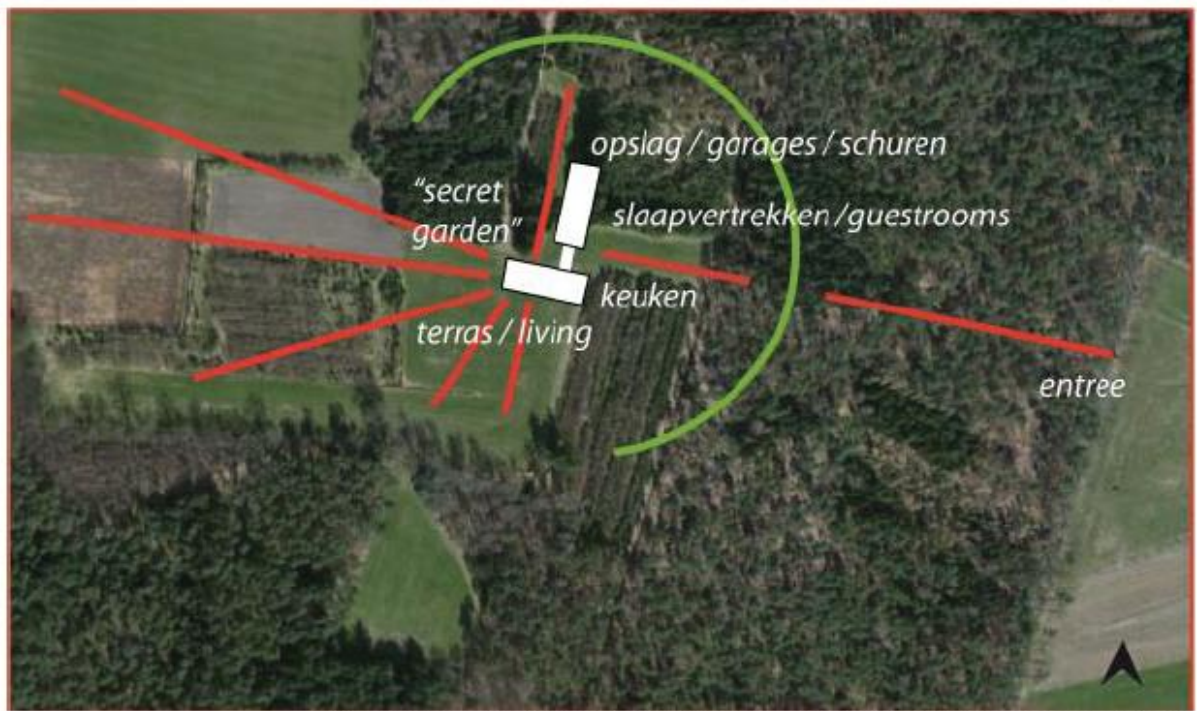
- het benutten van zichtlijnen en aanwezige landschappelijke kwaliteiten in het terrein.
- voldoende ruimte voor een landschappelijke inpassing van het erf en landhuis als logisch ensemble binnen het nieuwe landgoed.
- voldoende borging van de privacy van de bewoners met het oog op de publieke openstelling van het terrein.
- een efficiënte ontsluiting vanaf de verharde weg die het terrein zoveel mogelijk ontziet.
- een gunstige expositie op het zuiden en westen in verband met de toepassing van zonnepanelen.
- voldoende afstand tot het bestaande pluimveebedrijf aan de Ikkinksweg in verband met de uitstoot van stikstof en fijnstof.
- voldoende afstand tot de Holterweg in verband met overlast door verkeerslawaaai.

- voldoende afstand tot de hogedruk gasleiding die parallel aan de Marsweg loopt i.v.m. externe veiligheidseisen.



*situering van het nieuwe buitenverblijf
op basis van ruimtelijke kwaliteiten van het terrein*

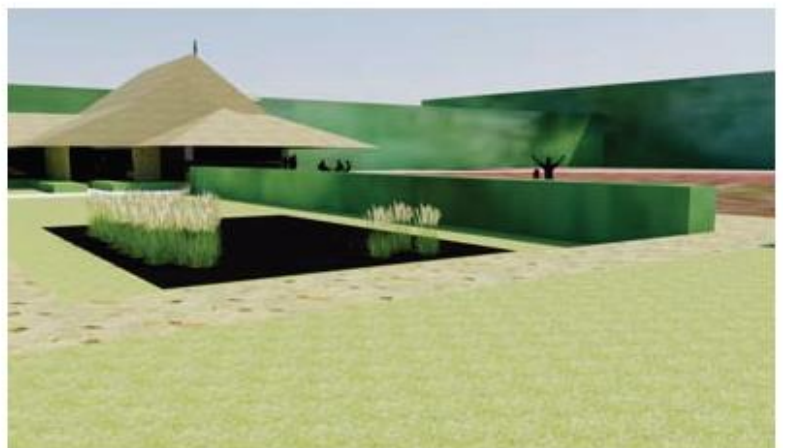
Tijdens het werkatelier van Atelier Overijssel kwam de suggestie om de nieuwbouwlocatie vanaf de verharde Ikkinksweg via het bosperceel van Stichting IJssellandschap te ontsluiten. Een nieuwe entree vanaf de oostzijde dus. Het grote voordeel van deze entree is dat hij kort is en geen verstoring van de rest van het terrein geeft. De 'rugdekking' van de beboste percelen in combinatie met de gunstige ligging ten opzichte van bezonning en uitzichten maakt de oksel van de bosrand in het centrale deel van het terrein een ideale locatie voor de nieuwbouw. De ruimtelijke verdeling van het programma is gebaseerd op de locatie van de entree, de bezonning, de behoefte aan privacy en het majestueuze uitzicht dat vanaf deze plek genoten kan worden. Zeker als het terrein straks meer open en geaccidenteerd is. Daarnaast wordt bij het uiteindelijke ontwerp van de woning en bijgebouwen rekening gehouden met 'natuurinclusief bouwen', dit is in lijn met het bestuursakkoord van de gemeente Deventer en versterkt de visie van het landgoed.



ruimtelijke verdeling van programma op basis van situering en entree



gastenverblijf / garages / schuren in noordelijke richting



'aangelegde' besloten geheime tuin in contrast met panoramische nieuwe natuur rondom

Intermezzo



“Langs nieuwe akkerranden met rogge en korenbloem laat de geelgors Beethoven’s vijfde symfonie horen. Iets verderop langs de boszoom klinkt de boompieper. Ook de veldleeuwerik voelt zich hier thuis. Op de hogere gronden heeft zich een dassenburcht gevestigd. Pinksterbloemen en orchideeën wedijveren in de voorzomer om aandacht op de kruidenrijke natte graslanden. Dop- en struikheide zijn weer teruggekeerd na hun verbanning zo’n driekwart eeuw geleden. Oranjetipjes en blauwtjes dansen in de lucht. Vrienden en bekenden kijken inmiddels uit naar het jaarlijkse potje natuurhoning van Hemelzicht.”



Temidden van dit alles is een buitenverblijf gesitueerd, comfortabel en royaal van binnen, maar tegelijkertijd niet opzichtig en van een sobere allure aan de buitenzijde. Soms prominent aanwezig, dan weer totaal verscholen in het groen. Twee gezinnen en hun gasten komen hier graag om aan een druk bestaan het hoofd te bieden. De blik op het landschap is panoramisch en weids. Binnen en buiten lopen, waar er uitzicht is, naadloos in elkaar over.



De zonsondergangen zijn soms majestueus, vooral wanneer de witte wieven hun kop opsteken. In de schemering zijn reeën de vaste bezoekers van een drenkplaats die vanuit het huis goed is te zien. Een vuurplaats vormt dan een favoriete plek om elkaar te treffen, terwijl de vleermuizen rakelings langsvliegen. 's-Nachts klinkt de klagende roep van de bosuil vanuit de oude eik aan de overzijde. In de ochtend schijnt de zon in de slaapkamers aan de achterzijde.

De oostzijde is ook van waar het private deel van het landgoed ontsloten wordt. De entree voert langs een 'geheime tuin' met natuurzwembad. Het contrast met dit 'aangelegde' deel en de 'spontane' nieuwe natuur rondom kan bijna niet groter zijn. Morgen komen de schapen weer. Die blijven dan een week of wat. De vorige keer sprong er een bijna het opgetilde terras op. Dat risico loop je, als je midden in de natuur zit."



2.3.4 Landschappelijke inpassing

Ontwerp: de transformatie vindt vooral plaats in het open veld en langs de randen

Hemelzicht is een verstild landschap. Een beetje verborgen zelfs. Compact en opmerkelijk gevarieerd. Formele structuren ontbreken nagenoeg. De opbouw en structuur van de beboste delen is aange-naam gevarieerd. Het jarenlange kleinschalige onderhoud en beheer van het bos heeft zijn vruchten

afgeworpen. Veel noodzaak tot verandering dient zich hier op het eerste gezicht niet aan. Hooguit wat extra aandacht voor enkele kleine beheersingrepen zoals het opruimen van exoten, het vrijstellen van bijzondere bomen en struiken, en het vrijhouden van de rabatten. Vooral aan de randen en op de overgangen van bos naar open gebied liggen de kansen voor versterking van de kwaliteit.

Op Hemelzicht zijn het de vooral open agrarische percelen, die nu als grasland of maisakker worden benut, die de grootste kansen bieden voor meer ruimtelijke variatie en ecologische kwaliteit. Waar de overgang tussen de hoger gelegen delen en de nattere laagtes in het bos bijzonder fraai te zien zijn, liggen de open velden en akkers er door bemesting en egalisering relatief uniform en geëgaliseerd bij,



bakermat van nieuwe natuur: goed bemest productief grasland op Hemelzicht

Natuurontwikkeling op Hemelzicht

Ontwikkeling van nieuwe natuur – een zaak van voortschrijdend inzicht

Vanuit de landschappelijke onderlegger wordt een aantal gerichte maatregelen voorgesteld om op Hemelzicht nieuwe natuur te creëren. Grondverzet met als doel verschraving en het maken van gradiëntrijke milieus ten behoeve van meer biodiversiteit vormt de belangrijkste ingreep. Maatregelen gericht op langer vasthouden van water komen op plek nummer twee. Het sturen op condities voor de juiste habitat vormt de rode draad. Landgoed Hemelzicht vormt als zodanig een open-ended-design dat onderdeel is van een oneindig proces. De hiernavolgende reeks met voorstellen voor ingrepen vormt de opmaat voor het Natuur- en Landschapsplan.



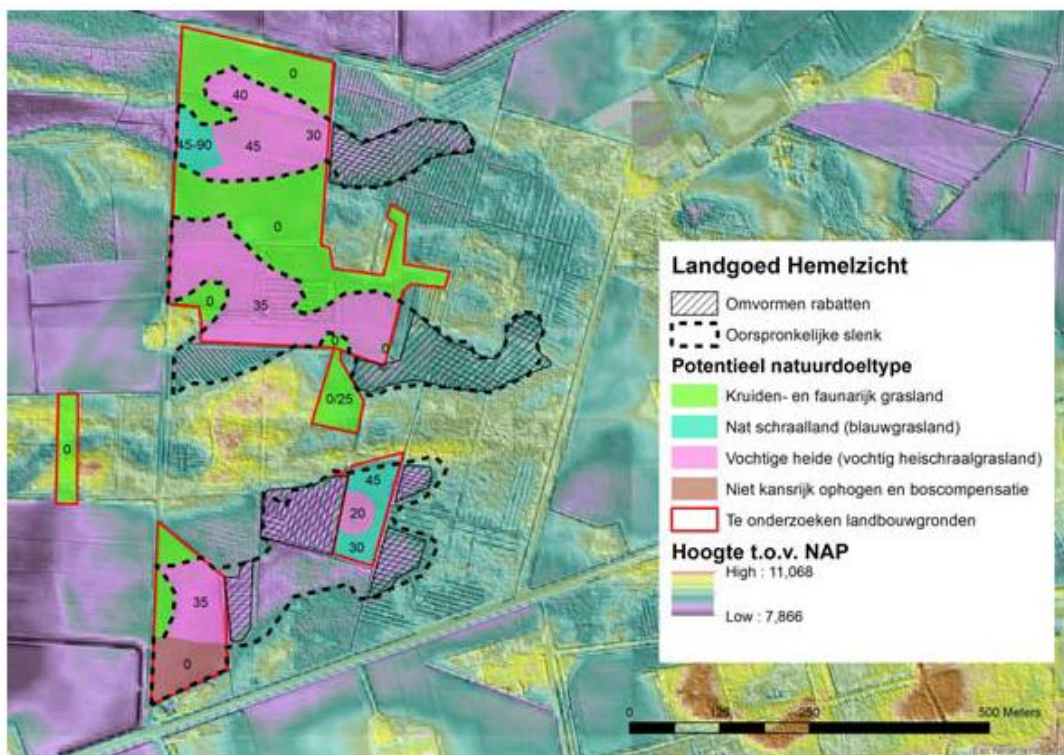
Figuur: Impressie van conceptplan dat gebruikt is in de ontwikkeling van proces om te komen van voorlopig naar definitief natuur- en landschapsplan (Bron: NXTlandscapes)

Inmiddels is er uitgebreid onderzoek gedaan naar de hydro-chemische samenstelling van de bodem, en heeft er een landschap ecologische bodemkartering van de agrarische gronden plaatsgevonden. Daaruit blijkt dat naast het afmijnen (het verschralen van de bodem door onbemest gewassen te telen en af te voeren) en het afgraven van de fosfaatrijke bovenlaag, ook het dempen van greppels, inclusief delen van de rabatten, en de selectieve kap van bos, vooral langs de randen, zodat rijke zoom- en mantelvegetaties een kans krijgen, allemaal ingrepen zijn die een bijdrage kunnen leveren om de beoogde nieuwe natuur en biodiversiteit binnen bereik te krijgen.

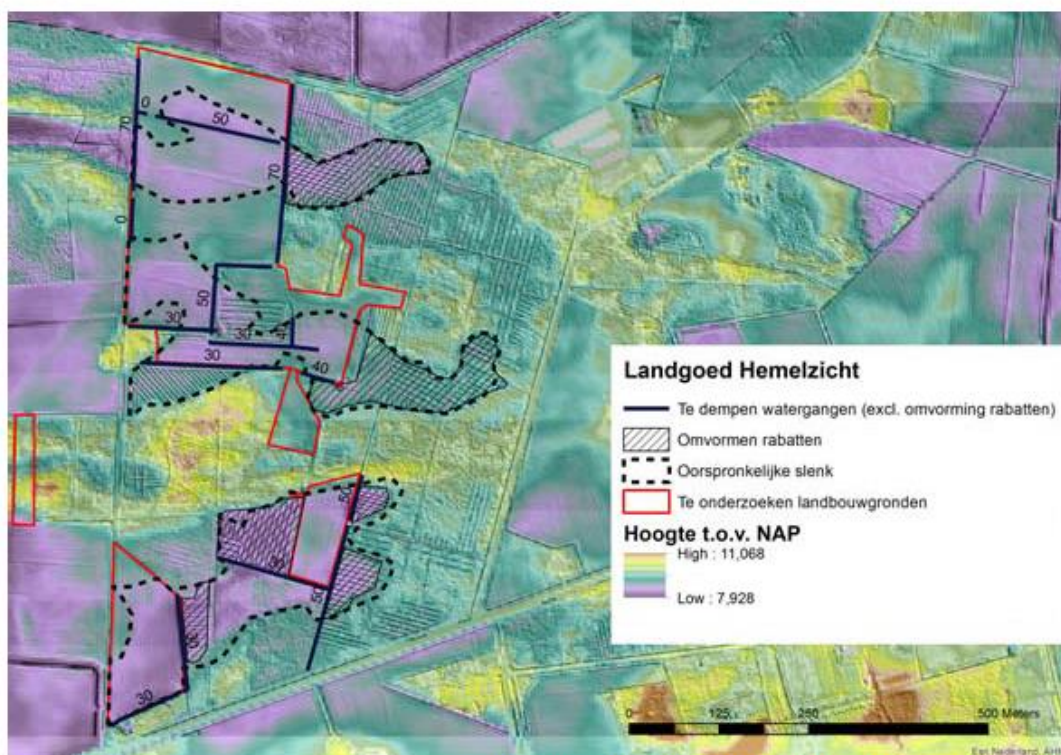


Figuur: Impressie van conceptplan dat gebruikt is in de ontwikkeling van proces om te komen van voorlopig naar definitief inrichtingsmaatregelenplan (Bron: NXTlandscapes)

De landschap-ecologische bodemkartering van de agrarische gronden op Hemelzicht door de Unie van bosgroepen en het aansluitend hydro-chemisch laboratorium- en veldonderzoek door onderzoeksbureau Bware heeft geleid tot een wetenschappelijk onderbouwd en gedetailleerd overzicht van de ecologische potenties op Hemelzicht. Uit het kaartmateriaal blijkt dat er heel wat kansen liggen, zeker als er voorbij begrenzings van de huidige bospercelen en eigendommen gekeken kan worden.

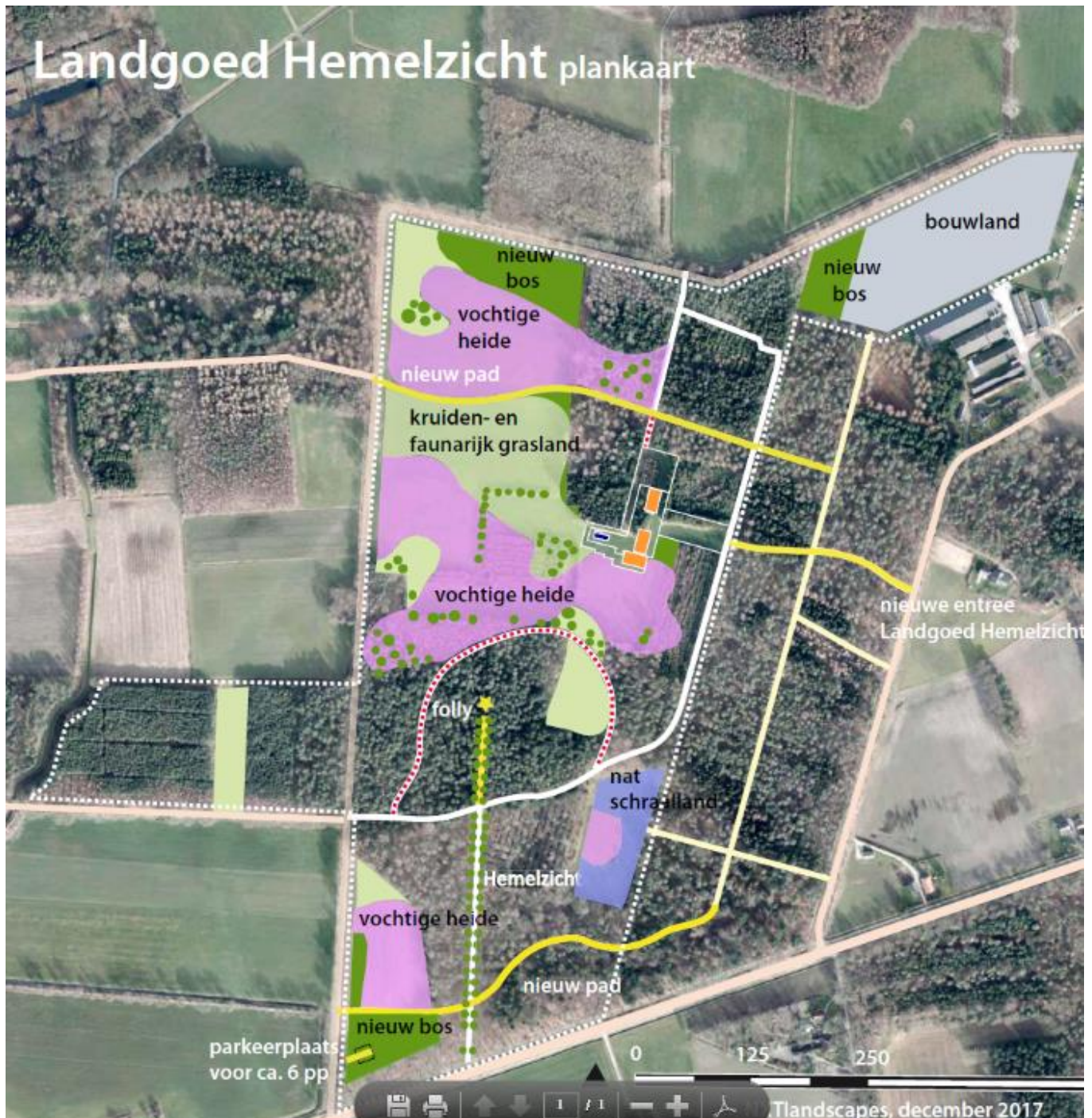


potentiële natuurdoeltypen, UvB/Bware



voorgestelde inrichtingsmaatregelen, UvB/Bware

Voor een uitgebreid overzicht van de voorgestelde (inrichtings)maatregelen en beoogde natuurdoeltypen wordt verwezen naar de rapportage van UvB/Bware (zie bijlage: Natuurontwikkeling op Landgoed Hemelzicht/Unie van Bosgroepen/Onderzoekscentrum Bware, Nijmegen).



De voorliggende plankaart van Landgoed Hemelzicht is het resultaat van voortschrijdend inzicht, verkregen op basis van serieus onderzoek naar de potenties voor natuurontwikkeling op het terrein. Het plan beperkt zich uit praktische overwegingen tot ingrepen op 'eigen terrein'. Met uitzondering van het voorstel voor de aanleg van een nieuwe entree vanaf de Ikkinksweg over het terrein van 't Oostermaet (waarvoor inmiddels toestemming is verkregen van de eigenaar stichting IJssellandschap), en het doortrekken van een nieuwe verbinding in het zuidelijk deel van Hemelzicht met het noord-zuid lopende pad, dat het terrein van IJssellandschap doormidden deelt.

Er wordt bos gekapt om ruimte te scheppen voor de ontwikkeling van vochtige heide en kruiden- en faunarijk grasland. Deels ter compensatie, maar ook uit landschappelijke overwegingen wordt er op andere plekken nieuw bos en een nieuwe houtwal aangeplant. Een deel van de rabatten wordt vergraven en na selectieve kap met behoud van bijzondere houtopstanden en beschermde soorten als jeneverbes en gagel omgevormd tot een meer open terreintype waar de heide zich weer kan herstellen. Nieuwe paden worden zo veel mogelijk op landschappelijke overgangen gesitueerd, zodat de variaties in het terrein straks ten volle beleefd kunnen worden. Het eikenlaantje in het zuidelijk deel wordt doortrokken op het hogere deel en met een kunstwerkje in het landschap (bankje of beeld in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde) beëindigd.

Dit kunstwerkje is bedoeld als een bijzonder element dat een speelse beëindiging vormt van het doodlopende laantje dat de voortzetting vormt van het bestaande laantje van Amerikaanse eik dat vanaf de Holterweg naar het noorden loopt. Dit kan alles zijn van een beeld op een sokkel, een bijzonder bankje of pergola en is vooralsnog nog niet nader uitgewerkt. Het betreft een klein detail in de verdere uitwerking van het inrichtingsplan.



nieuwe hekwerken en bebording bij entrees

In de zuidwesthoek komt een parkeerplek voor bezoekers van Hemelzicht en de omringende landgoederen. Aan de randen van het terrein komen eigen borden die de nieuwe status van opengesteld landgoed aanduiden. De entrees worden van nieuwe hekwerken voorzien. Het terrein is immers, met uitzondering van de bewoners, niet voor voertuigen toegankelijk.

Nieuwe architectuur op Hemelzicht

Het is de bedoeling dat de nieuwbouw energieneutraal en bij voorkeur energieleverend wordt gerealiseerd. Onder meer door geïntegreerde toepassing van zonnedaken en een warmte/koude installatie. Dit werkt door in de vormgeving van de afzonderlijke gebouwen en het ensemble.

De vormgeving van de nieuwbouw wordt door de volgende factoren bepaald:

- De zuid en westzijde is transparant met grote glaspanelen op het landschap gericht en heeft geïntegreerde zonnedaken met overstek.
- De noord en oostzijde is veel meer gesloten met relatief kleine openingen in de gevels en een materialisatie van natuurlijke materialen (bijv. hout of cedarchips) die naadloos doorloopt in de dakvlakken.
- Hierdoor ontstaat een sterk contrasterend beeld van het ensemble afhankelijk van de richting van waar de gebouwen gezien worden.

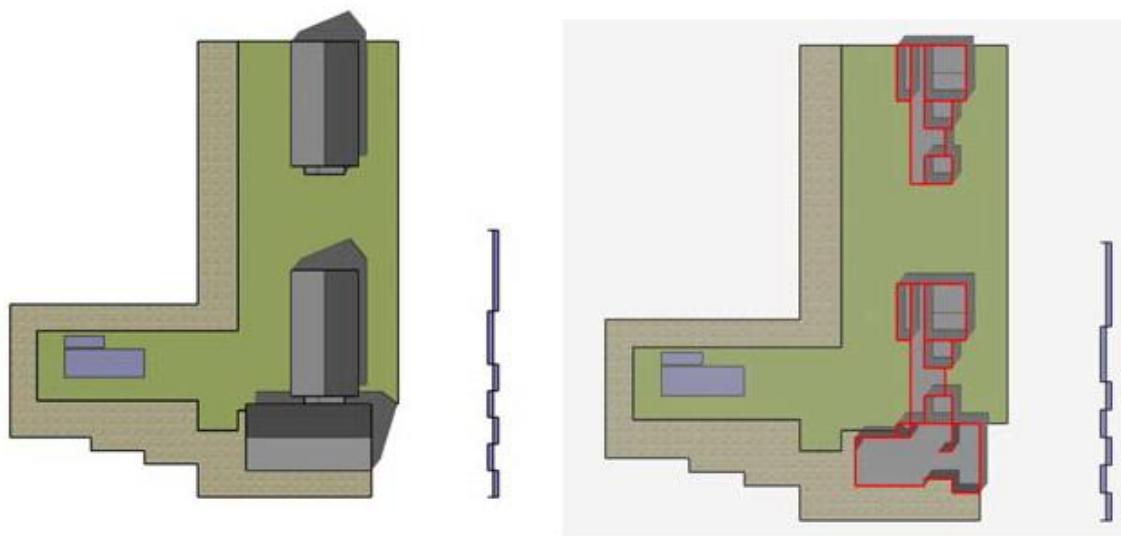
- De consequente toepassing van zadeldaken en de eenvoudige L-vorm van een hoofdgebouw en daar aan gekoppelde nevengebouwen en erf bewaken de rustige uitstraling van het geheel.
- Een opgehoogde plint vormt de overgang naar de nieuwe natuur en zorgt voor een natuurlijke afscheiding tussen erf en landschap bij eventuele beweiding van de percelen rondom.
- De associaties die de bebouwing oproept bewegen zich, afhankelijk vanaf welke kant een en ander bekeken wordt, tussen een riante (jacht)lodge (verwijzing naar het verleden als jachtdomein) en een robuust sober erf met een ensemble van schuren (verwijzing naar de landelijke locatie in agrarisch gebied).



architectuurreferenties



architectuur referenties

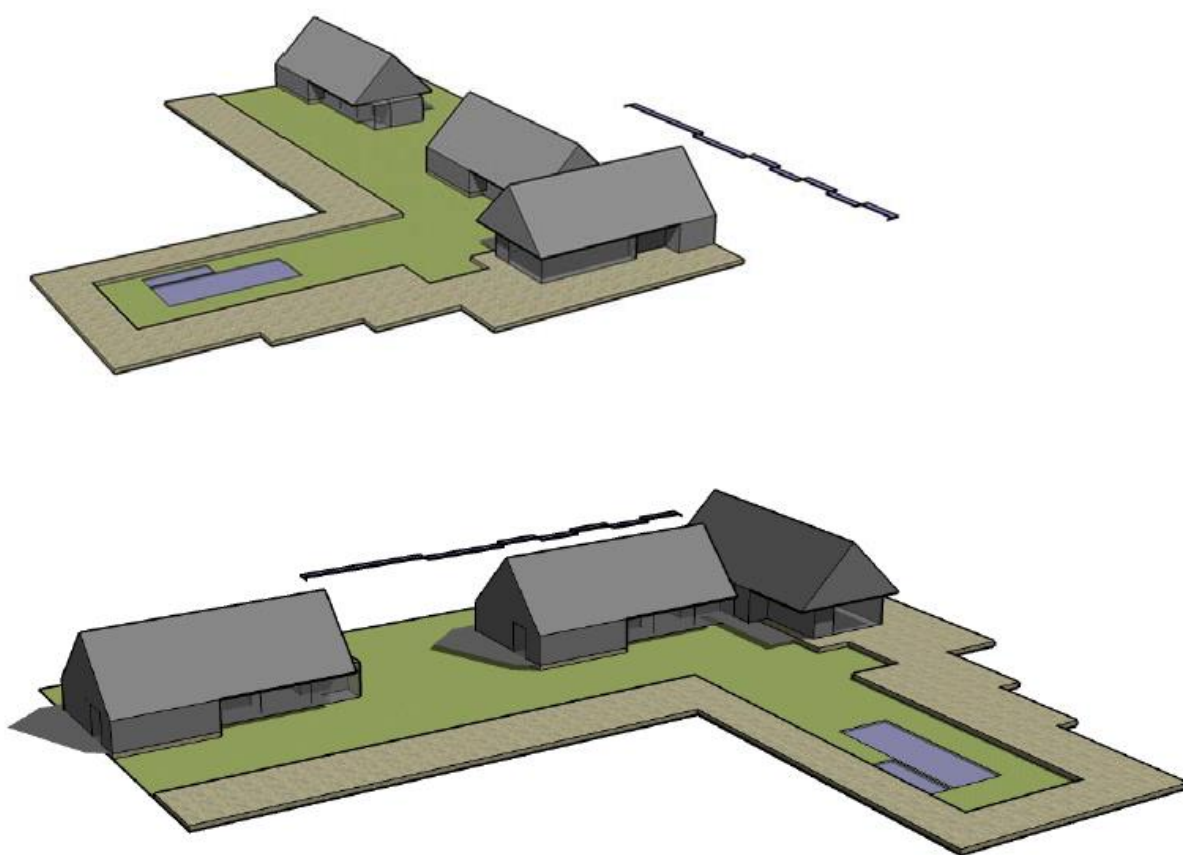


L-vormig ensemble van eenvoudige volumes met zadeldaken

Het programma van eisen bestaat vooralsnog uit een hoofdgebouw met gastenverblijf, garages en schuren en een buitenruimte met natuurzwembad. Nader onderzocht moet worden of dit programma het best tot zijn recht komt in een vrijstaand verband van losse volumes, of in een meer geschakelde vorm. Ook speelt de vraag of het sobere basis volume van bijzondere accenten moet worden voorzien.

Een eerste uitwerking laat een mogelijke situatie zien die uitgaat van schakeling van volumes en verschoven accenten in vorm en hoogte van de zadeldaken. Wellicht dat het vasthouden aan de sobere grondvormen van de volumes in combinatie met een weloverwogen materialisering uiteindelijk meer logica verschaft en beter aansluit bij de eenvoud van het terrein. Grofweg dient het ensemble waar de nieuwbouw komt zich aan als een L-vorm met een breedte van ca. 40 m en een lengte van ca. 80 m met bos als rugdekking aan de NO-zijde en een bezonde buitenruimte aan de ZW-zijde.

Vast staat dat het ensemble van volumes van de nieuwbouw en de inrichting van het omringende erf met zijn opgetilde plint en verzonken verborgen tuin voldoende robuust moet zijn om op een aansprekende en vanzelfsprekende wijze in contrast te staan met de omringende nieuwe natuur. Anders gezegd: het moet zonder dominant en pontificaal over te komen herkenbaar zijn als het hart en de aanleiding voor de transformatie van het terrein.



ensemble/volumestudies nieuwbouw/secret garden



mogelijke uitwerking contrast cultuur 'secret garden' en nieuwe natuur tot opgetilde plint



mogelijke uitwerking nieuwbouw met 'secret garden' en natuurzwembad



referentie detail natuurzwembad



referentie natuurzwembad



referentie 'secret garden' met daarachter nieuwe natuur



mogelijke uitwerking beweede nieuwe natuur totaan de opgetilde plint van de nieuwbouw



architectuur referentie



mogelijke uitwerking materialisering gesloten NO-zijde en 'open' ZW-zijde met zonnedaken



mogelijke uitwerking natuurlijke materialen en transparante gevels gericht op het zuidwesten



referentie toepassing van natuurlijke materialen en texturen



3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Rijksoverheid de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit op nationaal niveau. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om deze door te vertalen en zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid zet het Rijk zich in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofdoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Doorwerking plangebied

Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het gebied is gelegen in Natuur Netwerk Nederland, in paragraaf 3.2 'Provinciaal beleid' wordt verder ingegaan hoe rekening gehouden wordt met het NNN en een kwaliteitsimpuls aan dit netwerk geleverd wordt. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft dan ook geen invloed op dit plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. In 2012 en 2016 zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in het Barro.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau. Het gebied ligt in Natuur Netwerk Nederland maar het planvoornemen levert een kwaliteitsimpuls aan het NNN, zie paragraaf 3.2, waardoor het niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid. Daarnaast is op ca. 800 meter een zoekgebied buisleiding aanwezig, maar deze heeft geen gevolgen voor onderhavig bestemmingsplan. Het plan is niet in strijd met het landelijk beleid zoals neergelegd in het Barro. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.²

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Met onderhavig initiatief wordt een landgoed met nieuwe natuur en een woning ontwikkeld. De ontwikkeling van een landgoed met nieuwe natuur an sich kan niet worden gezien als een stedelijke voorziening waardoor er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onderdeel van het landgoed is een nieuwe woning met bijgebouwen. De ontwikkeling van een woning is in potentie wél een stedelijke ontwikkeling. Echter, uit jurisprudentie blijkt dat pas vanaf 12 woningen wordt gesproken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gezien de kleinschaligheid van het initiatief (één woning) kan het plan niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden.

² O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2017

Het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel staat vooral in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening die Provinciale Staten van Overijssel op 12 april 2017 hebben vastgesteld. De Omgevingsvisie en -verordening zijn op 1 mei 2017 in werking getreden. De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in veilige, gezonde en aantrekkelijke omgeving voor mensen, dieren en planten. Dit geldt voor nu én in de toekomst.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaat vooral over wat 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig is. De kwaliteit van de ruime is geen luxe maar een maatschappelijke noodzaak.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn, ofwel "goed voelen" van de wens. Belangrijk bij dit thema zijn gezondheid, vitaliteit en arbeidsparticipatie

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus. Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de Omgevingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. De volgende niveaus komen aan de orde:

1. Of - Generieke beleidskeuzes;
2. Waar - Ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - Gebiedskenmerken.

1. Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de EU, Rijk of de provincie. Deze keuzes kunnen bepalen of ontwikkelingen mogelijk zijn of niet. Op diverse terreinen verlangt de provincie van gemeenten dat ze goede afspraken maken over plannen met buurgemeenten. Zo blijft het evenwicht bewaard tussen ruimte voor gemeenten en anderzijds het voorkomen van inefficiënte concurrentie. Op deze manier bereikt de provincie een goed afgestemd en zuinig ruimtegebruik en wordt er overcapaciteit voorkomen. Daarnaast zorgt de provincie voor reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden en begrenzing van nationale landschappen. Deze beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Om te bepalen of ontwikkelingen mogelijk zijn wordt onder andere gebruik gemaakt van de SER-ladder. Deze komt er op neer dat eerst

bestaande bebouwing en herstructurering van bestaande locaties worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

2. Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn daarnaast geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vormgegeven. Het beleid voor de ontwikkelingsperspectieven is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening. In dit artikel is bepaald dat gemotiveerd moet worden dat een voorziene ontwikkeling past binnen de vastgestelde ontwikkelingsperspectieven.

3. Gebiedskenmerken

In het provinciale beleid zijn voor alle gebieden gebiedskenmerken aangegeven. Het beleid voor deze gebiedskenmerken is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de provinciale verordening. Hierin is bepaald dat inzichtelijk moet worden gemaakt dat voldaan wordt aan dit beleid. Wanneer in het beleid normerende uitspraken worden gedaan, voorziet het bestemmingsplan (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een bestemmingsplanregeling conform deze normerende uitspraken. Wanneer in het beleid richtinggevende uitspraken worden gedaan, voorziet het bestemmingsplan (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een bestemmingsplanregeling conform deze richtinggevende uitspraken. De gebiedskenmerken zijn opgenomen in verschillende lagen; de natuurlijke laag, de agrarische cultuur laag, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op het plangebied en gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven (normerend en richtinggevend) voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling van 'Landgoed Hemelzicht' wordt getoetst aan de drie niveaus van het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie.

1. Generieke beleidskeuzes

In dit voorliggende plan is sprake van de ontwikkeling van een nieuw landgoed. Het gaat hierbij om een gebiedsontwikkeling waarbij de landschappelijke en ecologische waarden aanzienlijk worden verbeterd en waarbij één woning mogelijk wordt gemaakt. Gezien de aard van de ontwikkeling is sprake van geen belemmeringen op basis van het generieke beleid. Hieronder wordt verder toegelicht waarom geen sprake is van belemmeringen.

1a. Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel: Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking

In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit betreft integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Integraliteit

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Een transparante en evenwichtige afweging tussen alle relevante ecologische, economische en sociaal-culturele belangen draagt bij aan een duurzame ontwikkeling. Een integrale benadering is voorwaarde om complexe maatschappelijke opgaven het hoofd te bieden.

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de ecologische (paragraaf 2.3), economische (Natuurschoonwet), sociaal-culturele (openstelling landgoed) onderbouwing van het nieuwe landgoed. In dit bestemmingsplan wordt voor verschillende facetten op een integrale wijze inzicht gegeven in de wijze waarop alle relevante belangen en beleidsambities zijn afgewogen. Aangetoond is dat sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Toekomstbestendigheid

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe burens tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

Door middel van een beheerplan wordt zorggedragen dat zowel op de korte als lange termijn sprake is van een landgoed dat aantrekkelijk is voor de initiatiefnemer, maar ook de directe burens en geïnteresseerden over de grens. Het plan voorziet in duurzame ontwikkeling, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit welke het aanwezige Natuur Netwerk Nederland ten goede komt en versterkt.

Bij het bouw- en woonrijp maken wordt zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt. Uitgangspunt hierbij is zo weinig mogelijk grond en zand aan te voeren. Dit ter beperking van de milieubelasting, die met het transport van grond samenhangt. Het is de bedoeling dat de nieuwbouw ter plaatse van Landgoed Hemelzicht energieneutraal en bij voorkeur energieleverend wordt gerealiseerd. Onder meer door geïntegreerde toepassing van zonnedaken en een warmte/koude installatie. Dit werkt door in de vormgeving van de afzonderlijke gebouwen en het ensemble.

Op meerdere manieren wordt in dit plan invulling gegeven aan het aspect toekomstbestendigheid.

Concentratiebeleid

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Deventer Stedendriehoek. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

Voor de overige kernen geldt dat er voor lokale behoefte en bijzondere doelgroepen gebouwd mag worden. Deze kernen mogen ruimte bieden aan lokaal gewortelde bedrijvigheid. Onder lokaal gewortelde bedrijvigheid wordt verstaan: bedrijven die hun oorsprong óf verzorgingsgebied hebben of vinden in de gemeente of kern waar ze gevestigd zijn of zich vestigen en waar ze toegevoegde waarde bieden aan de sociaaleconomische structuur en het voorzieningenniveau. Voor de stedelijke netwerken geldt de eis van lokaal geworteld zijn niet.

De woning betreft het landhuis van 'Landgoed Hemelzicht' wat met dit bestemmingsplan wordt ontwikkeld. Derhalve is het redelijkerwijs niet mogelijk dat de woning in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd of geconcentreerd wordt, daar het een essentieel onderdeel van het landgoed is. Bij de inrichting van het landgoed wordt aangesloten op het landschap en wordt het landgoed ingericht met gebiedseigen soorten waarbij letterlijk sprake is van lokaalgeworteldheid.

(Boven)regionale afstemming

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht om gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

Middels een omgevingsdialoog zijn/worden belanghebbenden op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen omtrent Landgoed Hemelzicht. Middels het vooroverleg worden bevoegd gezagen welke belang hebben bij dit initiatief op de hoogte gesteld van onderhavig initiatief.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

Het voorkomen van onnodig ruimtebeslag begint bij de vraag of er wel een maatschappelijke behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. Ook voor ontwikkelingen in de Groene Omgeving gelden de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Bij nieuwvestigingen en uitbreidingswensen waarvoor binnen het bestaand bebouwde gebied in redelijkheid geen ruimte te vinden is, moet zoveel mogelijk eerst de ruimte benut worden binnen bestaande erven, voordat beslag mag worden gelegd op de onbebouwde Groene Omgeving. Dit geldt niet alleen voor agrarische bedrijven, maar voor alle functies in de Groene Omgeving. Ook bij/voor hergebruik en transformatie geldt dat zij moet bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit.

Op het landgoed Hemelzicht wordt een landhuis beoogd van hoogstaande kwaliteit. Verschillende agrarische arealen worden hiervoor omgevormd naar verschillende vormen nieuwe natuur. Het landgoed biedt ruimte voor de ontwikkeling van kleinschalige natuurakkers, kruidenrijke akkerranden, houtwallen en bosaanplant. Hemelzicht is geen landgoed dat gekenmerkt wordt door strakke lanen. Wel is in het ontwerp voor Landgoed Hemelzicht aandacht gegeven aan de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. De subtiele hinten van het verleden zoals de steilrandjes, de rabattenbossen en de hoogzitten als sporen van de jacht blijven behouden. Hiermee sluit het initiatief aan op het gedachtegoed vanuit de provincie met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik.

1b. Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast, het veilig stellen van ons drinkwater, het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit), de bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en het beperken van de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het plangebied ligt binnen de Boringsvrije zone Salland Diep. Onder Salland ligt een zoetwater voorraad die goed is beschermd door een aaneengesloten dikke kleilaag. Voor dit watervoerende (diepe) pakket onder Salland geldt dat onttrekkingen van water alleen toestaan zijn voor de openbare drinkwatervoorziening en voor hoogwaardig industrieel gebruik waarop de Warenwet van toepassing is. Doel van de boringsvrije zone is om naast de beleidsmatige bescherming ook de fysieke bescherming in de vorm van de aaneengesloten dichte kleilagen in de ondergrond in stand te houden. Dit betekent dat mechanische bodemingrepen die de beschermende functie teniet zouden kunnen doen, niet zijn toegestaan. Ook geldt hier een absoluut verbod om bodemenergiesystemen te installeren die de ondoordringbare kleilaag doorboren en een verbod om koelwater, afvalwater en overige (verontreinigde) vloeistoffen te lozen.

De omgevingsverordening stelt regels voor ontwikkelingen binnen de boringsvrije zone. Op grond van de Omgevingsverordening is het in dit gebied verboden om binnen de inrichting een lozing uit te voeren of een bodemenergiesysteem te installeren dieper dan 50 meter onder het maaiveld. Hiervan is

geen sprake met onderhavige ontwikkeling. De dichte kleilaag van Salland Diep blijft gehandhaafd. De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de voorwaarden uit de omgevingsverordening.

Conclusie

Uit bovenstaande motivatie komt naar voren uit de generieke provinciale beleidskeuzes dat sprake is van een plan dat integraal ontwikkeld is, toeziet op een toekomstige ontwikkeling, rekening houdend met (boven)regionale belanghebbende(n) partij(en) waar door zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik voorzien wordt in een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot de gebiedsspecifieke beleidskeuzes is inzichtelijk gemaakt dat de realisatie van Landgoed Hemelzicht geen gevolgen voor het diepe pakket van Sallands Diep. Voor het overige zijn geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes van toepassing binnen het plangebied. Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling in lijn is met de generieke en gebiedsspecifieke beleidskeuzes van gemeente Overijssel.

2. Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied ligt in de ontwikkelingsperspectieven 'Natuurnetwerk Nederland (NNN)' en 'Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland (ONW)' (zie figuur 3.1 op de volgende bladzijde). Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) bestaat uit een samenhangend netwerk van gebieden met natuurwaarden. Het natuurnetwerk in Overijssel maakt hier deel van uit. Binnen dit natuurnetwerk liggen natuurgebieden die vanwege de hoge natuurwaarden (inter)nationale bescherming genieten, waaronder de Nationale Parken en een groot deel van de Natura 2000-gebieden. Naast de bestaande natuurgebieden bestaat het NNN in Overijssel deels uit gebieden die nog omgevormd zullen worden tot natuur.

In de ONW gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt.

Met onderhavig initiatief wordt 'Landgoed Hemelzicht' ontwikkeld. Landgoed Hemelzicht wordt een plek worden van rust en stilte. Een veilige, gezonde en aantrekkelijke plek "waar je tot je zelf kan komen". In de huidige situatie is de inrichting en het beheer primair op de jacht gericht. Er zijn forse houtopstanden aanwezig en daarom is het gebied ook aangemerkt als NNN. De natuurontwikkeling die met dit plan wordt beoogd, zie paragraaf 2.3 en de bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan, komt voort uit een landschapsecologische bodemkartering en een hydro-chemisch laboratorium- en veldonderzoek. Dit heeft geleid tot een wetenschappelijk onderbouwd en gedetailleerd overzicht van de ecologische potenties van het gebied. De nieuwe natuurontwikkeling staat dan ook in het teken van het optimaal benutten van deze ecologische potenties. Er ontstaat een diverser ecologisch landschap. Daarnaast wordt het landhuis ingepast worden als logisch ensemble binnen het landgoed en de bestaande omgeving. Het plan voorziet in duurzame ontwikkeling, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit welke het aanwezige Natuur Netwerk Nederland ten goede komt en versterkt. Daarnaast blijft de landbouwfunctie in het noordoostelijke gedeelte van het landgoed gehandhaafd. Het beoogde landhuis

vormt de economische drager om het landgoed te ontwikkelen en vorm te geven. Het plan is in lijn met de ontwikkelingsperspectieven.



Figuur 3.1: Ligging Natuurnetwerk Nederland in en om het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

3. Gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken zijn opgenomen in verschillende lagen; de natuurlijke laag, de agrarische cultuur laag, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op het plangebied en gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven (normerend en richtinggevend) voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.

Natuurlijke laag

Het plangebied ligt in een dekzandvlakte. De dekzandvlaktes beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandvlaktes voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De provincie stelt de volgende eisen aan ontwikkelingen ter plaatse van dekzandvlaktes:

- Dekzandvlaktes en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf.

- Als ontwikkelingen plaatsvinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)-richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Met de ontwikkeling van 'Landgoed Hemelzicht' staat de ontwikkeling van nieuwe natuur centraal waarbij het huidige reliëf niet wordt verstoord maar juist wordt geaccentueerd, zie paragraaf 2.3. Het woonerf wordt compact in het gebied gerealiseerd en door de gebiedsontwikkeling wordt het landschap met de hoogteverschillen beter zichtbaar een beleefbaar.

Agrarische cultuur laag

Het plangebied ligt in het Jong heide- en broekontginningslandschap. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen. De provincie stelt de volgende eisen aan ontwikkelingen in deze gebieden:

- Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als bos en landbouwterrein. Deze functies zijn duidelijk gescheiden door strakke bosranden en overwegend lineaire structuren. Met onderliggende inrichtingsvisie van 'Landgoed Hemelzicht' wordt een groot deel van het landbouwareaal omgezet naar nieuw natuurterrein met onder andere heidevelden. Er wordt een geleidelijkere overgang tussen het bos en natuurgebied gecreëerd. Een gedeelte van de bestaande lineaire structuren gaan daarmee verloren, echter wordt het oorspronkelijke gebruik (heide) van de gronden hersteld. Omdat de functie van het gebied wijzigt, en daar een uitgebreide inrichtingsvisie aan ten grondslag ligt, is het verdwijnen van enkele lineaire structuren acceptabel.

Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. Het plangebied ligt in het 'langzame netwerk'. Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en erfahrbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien.

Met de ontwikkeling van 'Landgoed Hemelzicht' worden conform de inrichtingsvisie wandel- en fietspaden aangelegd alsmede een parkeerterrein voor bezoekers. Dit draagt bij aan de beleefbaarheid en ervaarbaarheid van het gebied, en daarmee aan het langzame netwerk.

Lust- en leisurelaag

De lust- en leisurelaag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. De lust- en leisurelaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken, en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevingsaspect en identiteit worden steeds belangrijker pijlers van ruimtelijke kwaliteitsbeleid.

Het landgoed wordt grotendeels opengesteld voor publiek. Er wordt een parkeerterrein gerealiseerd vanwaar bezoekers het terrein te voet of te fiets kunnen betreden en ervaren. Dit is uitgewerkt in de inrichtingsvisie. Het plan is daarmee in lijn met de uitgangspunten voor de lust- en leisurelaag.

Omgevingsverordening Overijssel 2017

De Omgevingsverordening Overijssel 2017 is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en is vanaf 1 mei 2017 van kracht. De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening telt daarnaast ook als Milieuverordening, Waterverordening en Verkeersverordening en geeft regels aan gemeenten die bij het maken van bestemmingsplannen in acht genomen moeten worden. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn rode draaden in de verordening. De sturing daarop is vertaald in generieke regels. Dit betekent dat alle andere onderdelen in de verordening altijd in combinatie met de bepalingen ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid toegepast moeten worden. Het betreft de volgende artikelen uit de verordening:

- Artikel 2.1.2: Principe van concentratie. Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, voldoen in eerste instantie aan de lokale behoefte;
- Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Voor nieuwe ontwikkelingen met extra ruimtebeslag in de groene omgeving moet aannemelijk worden gemaakt dat in bestaand bebouwd gebied geen ruimte meer (te maken) is;
- Artikel 2.1.4: Toekomstbestendigheid. Als provinciale belangen in het geding zijn, moet aannemelijk gemaakt worden dat permanente nieuwe ontwikkelingen toekomstbestendig zijn;
- Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Daarbij moet het Uitvoeringsmodel worden toegepast dat in de Omgevingsvisie is neergelegd.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling van 'Landgoed Hemelzicht' wordt getoetst aan de vier artikelen van de Omgevingsverordening.

Principe van concentratie

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van een nieuwe woning in het buitengebied van gemeente Deventer mogelijk gemaakt. Het betreft een kleinschalige, vraaggestuurde ontwikkeling

waarbij de woning onderdeel is van een grotere gebiedsontwikkeling. Het principe van concentratie is hier dan ook niet van toepassing.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Onderhavig bestemmingsplan maakt een nieuwe woning in de groene omgeving mogelijk. De woning betreft het landhuis van 'Landgoed Hemelzicht' wat met dit bestemmingsplan wordt ontwikkeld. Derhalve is het redelijkerwijs niet mogelijk dat de woning in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd, daar het een essentieel onderdeel van het landgoed is.

Toekomstbestendigheid

Dankzij de ontwikkeling van 'Landgoed Hemelzicht' wordt een voor publiek toegankelijke buitenplaats in de gemeente gecreëerd. Het plan draagt zodoende bij aan het welzijn van mensen en de natuurontwikkeling en conflicteert niet met provinciale belangen.

Ruimtelijke kwaliteit: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Hierbij dient het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) te worden gebruikt. De toetsing aan het uitvoeringsmodel is eerder in deze paragraaf opgenomen.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) biedt de provincie in de Omgevingsverordening Overijssel 2017 (artikel 2.1.6) ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe landgoederen. Bij nieuwe landgoederen mag gebouwd worden waar dat normaal volgens het bestemmingsplan niet mag. Als tegenprestatie moet een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en de realisering van natuur- en landschapsdoelstellingen worden geleverd. Aan de tegenprestatie voor het realiseren van een nieuw landgoed worden de volgende eisen gesteld:

- Het realiseren van een nieuw landgoed heeft het private doel om een mooie woonplek voor de eigenaar te realiseren en het maatschappelijke doel om meer bos en natuur te realiseren en duurzaam te laten beheren;
- Nevendoelen zijn landschappelijke kwaliteit, recreatief medegebruik, grondwaterbescherming e.d.;
- Naast de bouw van een nieuw landhuis met hoogstaande beeldkwaliteit worden kwaliteitsprestaties geleverd door aanleg van nieuwe natuur, bos, landschapselementen en bijvoorbeeld water;
- Ten minste 90% van het landgoed wordt opgesteld voor publiek. De maatschappelijke meerwaarde van openstelling is gelegen in zowel toegankelijkheid voor wandelaars als voor fietsers. Fietsers kunnen hun fiets parkeren in de daarvoor bestemde parkeerterreinen en hun tocht verder te voet vervolgen op het landgoed;
- Het landgoed heeft een oppervlakte van minimaal 10 ha, waarvan 30% nieuwe natuur is (bekostigd met eigen middelen);
- Met een beheerplan wordt aangetoond dat beheer voor de lange termijn (30 jaar) gegarandeerd is;
- De uitvoering en het beheer, openstelling e.d. worden geborgd via een privaatrechtelijke overeenkomst en het landgoed wordt gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928;

- Het landgoed dient toegevoegde waarde te hebben voor het gebied, bij voorkeur passend in een gemeentelijke structuurvisie of Landschapsonwikkelingsplan.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling van 'Landgoed Hemelzicht' wordt getoetst aan de eisen van het KGO:

- Met de bouw van een nieuw landhuis inclusief opstallen en de voorgenomen ingrepen in het terrein wordt Landgoed Hemelzicht weer 'leesbaar' als landgoed. De locatiekeuze en vormgeving van de nieuwbouw vormen één geheel met de inrichting van het omringende terrein.
- Met de omzetting van de agrarische percelen van Hemelzicht in nieuwe natuur wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan versterking van de droge en natte natuurverbindingen in de wijdere omgeving. Door met meer gevarieerde milieutypes aan te sluiten op de aanpalende natuurgebieden van 't Oostermaat en 't Hemeltje vervult Hemelzicht, nog meer dan nu, de rol van 'stepping stone' en schakel.
- Door gericht in te spelen op de landschappelijke ondergrond van het terrein, zoals het bestaande microreliëf dat zichtbaar is bij de overgangen tussen natte laagtes en de hoger gelegen dekzandruggen en bulten ontstaan gradiëntenrijke situaties waardoor de ecologische kwaliteit verder aan waarde kan winnen. Door middel van selectieve kap en aanplant al dan niet in combinatie met manipulatie van de ondergrond door ophoging, afgraving en verschraling. Hierdoor kunnen de nu soms abrupte bosranden verrijkt worden met een bijzondere zoom- en mantelvegetatie.
- Hemelzicht zal voor 90% worden opgesteld en conform de eisen van de Natuurschoonwet 1928 worden ontsloten voor het publiek. Dit zal conform de eis van 90% plaatsvinden (NSW eis: 50 m wandelpad per hectare bos; 25 m wandelpad per hectare overige natuur). Daarnaast wordt een (fiets)parkeerplaats gerealiseerd.
- het terrein vormt een aaneengesloten geheel dat duurzaam beheerd wordt met een totaal oppervlak van 39,5 hectare. De eis is minimaal 10 hectare. Door omvorming van agrarisch areaal naar nieuwe natuur zal Hemelzicht straks voor 100% uit bos en natuurterrein bestaan, waarvan minimaal 30% nieuw is. De eis is minimaal 30% nieuwe natuur door omvorming van agrarisch areaal.
- Een beheerplan voor de lange termijn (30 jaar) wordt opgesteld, dit wordt geborgd in de anterieure overeenkomst;
- In de anterieure overeenkomst wordt het beheer, de openstelling e.d. geborgd. Een aanvraag om rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928 is ingediend; hier moet het betreffende bevoegd gezag nog een beslissing op nemen.

Geconcludeerd wordt dat het plan kan voldoen aan de eisen van het KGO en sprake is van een algemene kwaliteitsverbetering van de gronden en het gebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Deventer

Het structuurplan van Deventer is vastgesteld in maart 2004. De aanleiding tot het opstellen van het Structuurplan komt voort uit de behoefte van de gemeente om over een integraal ruimtelijk beleidskader te beschikken voor het totale gemeentelijke grondgebied. Dit is nodig om allerlei ruimtevragen in

samenhang te kunnen beoordelen en om actief te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen in stad en land. Doel van het structuurplan is de toekomstige ruimtelijke opgaven voor Deventer in beeld te brengen en hierbij de gewenste ontwikkelingsrichting aan te geven. Er wordt hierbij een doorkijk gemaakt tot circa 2025.

De gemeente zet in op bescherming en herstel van de verschijningsvorm van de bestaande landgoederen. Bij verdere ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de landschappelijke structuur met oog voor cultuurhistorische kwaliteiten. Landgoederen zijn typerend voor Zuid-Salland en worden gekenmerkt door boscomplexen, laanstructuren en grote landhuizen.

Doorwerking plangebied

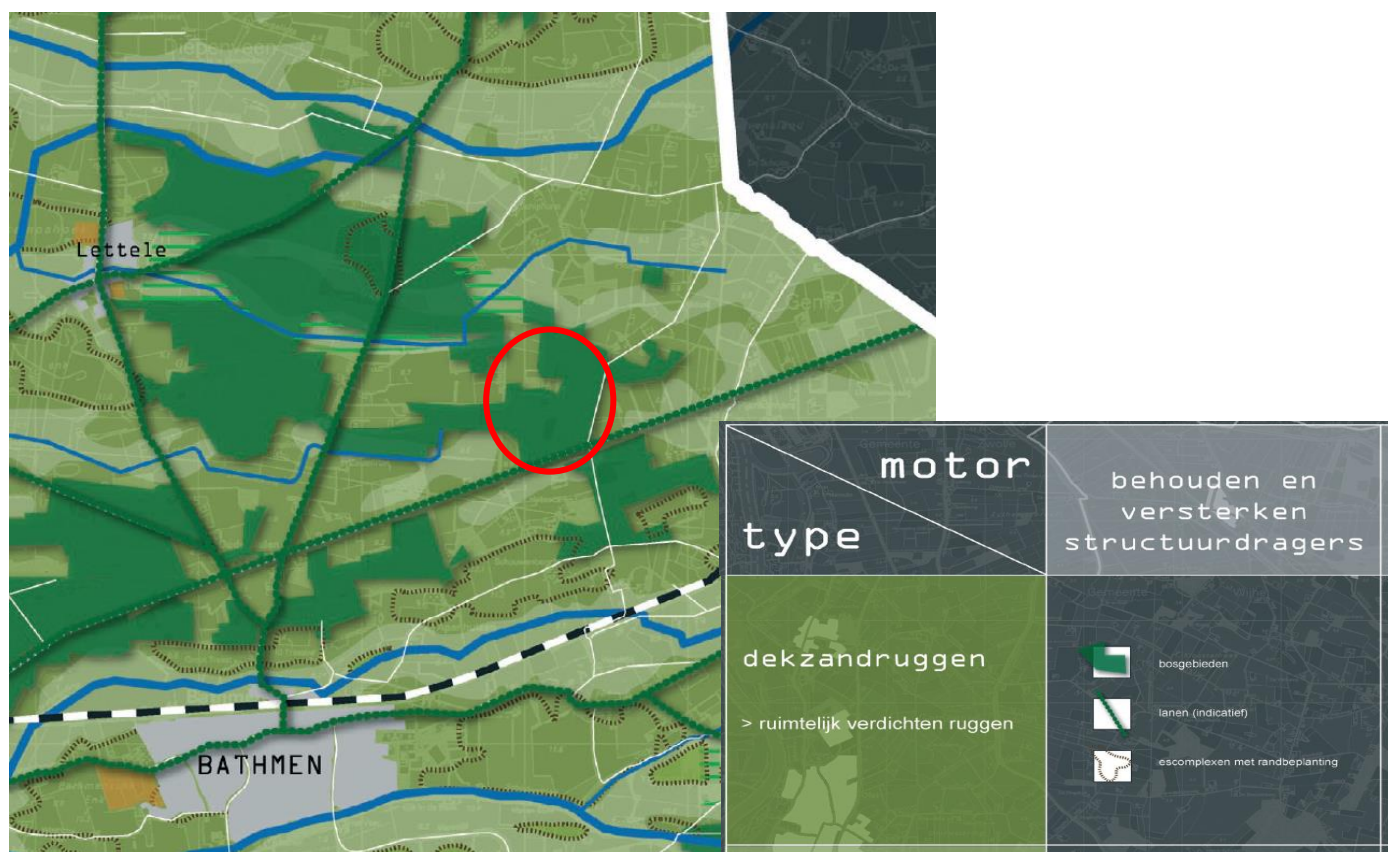
Het landgoed is gesitueerd in Zuid-Salland. Op het landgoed Hemelzicht wordt een landhuis beoogd van hoogstaande kwaliteit (zie ook paragraaf 2.3). Verschillende agrarische arealen worden omgevormd naar verschillende vormen nieuwe natuur. Het landgoed biedt ruimte voor de ontwikkeling van kleinschalige natuurakkers, kruidenrijke akkerranden, houtwallen en bosaanplant. Hemelzicht is geen landgoed dat gekenmerkt wordt door strakke lanen. Wel is in het ontwerp voor Landgoed Hemelzicht aandacht gegeven aan de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. De subtiele hint van het verleden zoals de steilrandjes, de rabattenbossen en de hoogzitten als sporen van de jacht blijven behouden. Hiermee sluit het initiatief aan op het gedachtegoed uit het gemeentelijke Structuurplan.

Landschapsontwikkelingsplan Salland

Door de gemeenten Deventer, Raalte en Olst-Wijhe is een landschapsontwikkelingsplan (LOP) ontwikkeld, het Landschapsontwikkelingsplan Salland: 'Een plus voor het landschap van Salland'. Dit beleidsplan geeft de visie op de gewenste landschappelijke ontwikkeling voor het buitengebied van Deventer, Olst-Wijhe en Raalte weer. De visie (de landschapsontwikkelingsvisie) geeft aan op welke wijze de ontwikkelingen passen in het landschap en hoe het karakter van het landschap daarbij versterkt kan worden. Zo kunnen nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Salland.

Doorwerking plangebied

In het LOP valt het erf in het landschapstype 'Dekzandruggen' (zie onderstaande figuur). De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van dit landschap liggen voor een belangrijk deel in de sterke verwevenheid van de diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Verdichten van de dekzandrug wordt gezien als een positieve ontwikkeling. De verdichting kan gerealiseerd worden door toevoeging van landschapselementen. In combinatie met het ontwikkelen van een geleidelijke overgang van dorp naar landelijk gebied, bijvoorbeeld door toestaan van woningbouw, nieuwvestiging van landgoederen of bedrijven.



Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een nieuw landgoed ontwikkeld waarbij op gebiedsniveau het landschap wordt versterkt. Er worden verschillende maatregelen genomen: er wordt bos gekapt om ruimte te scheppen voor de ontwikkeling van vochtige heide en kruiden- en faunairijk grasland. Nieuwe bossches en houtwallen worden aangeplante en door het vergraven van rabatten en selectieve kap, met behoud van bijzondere houtopstanden en beschermde soorten als jeneverbes en gagel, wordt het terrein omgevormd tot een meer open terreintype waar de heide zich weer kan herstellen.

Een uitgebreide toelichting op de landschappelijke inrichtingsmaatregelen wordt gegeven in paragraaf 2.3.4 van deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling in lijn is met de doelstellingen van het LOP voor dekzandruggen en sprake is van een versterking van het landschap.

Welstandsnota Deventer

In 2014 heeft de gemeente Deventer haar Welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota een belangrijk instrument voor de sturing van de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente. Bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit zijn onder meer het uiterlijk van individuele gebouwen en bouwwerken, de kwaliteit van het totaalbeeld van de gebouwen en bouwwerken en de erfinrichting.

Het gemeentelijke grondgebied is in deze nota ingedeeld in zogenaamde 'gebiedstypen', zoals lintbebouwing, historisch centrum en wederopbouw in het stedelijk gebied en rivierenlandschap, het oude cultuurlandschap en het jonge ontginningenlandschap in het landelijk gebied. Een gebiedstype vertoont samenhang in de verschijningsvorm van de bebouwing, in de stedenbouwkundige opzet of in het type landschap. De gebouwen in een dergelijk gebied zijn voor een groot deel in dezelfde tijd gebouwd. Het gehele grondgebied van de gemeente is op deze manier ingedeeld. Op de welstandskaart is te zien tot welk type gebied een bepaalde locatie behoort.

Doorwerking plangebied

Volgens de welstandskaart ligt het plangebied in het 'Heide- en broekontginningslandschap'. Binnen dit landschapstype zijn veel landgoederen aanwezig die een grote impact hebben op de verschijningsvorm van het landschap. De landhuizen en buitenplaatsen hebben een sterke relatie met de aanwezige bospercelen/boschages en zijn veelal op belangrijke zichtlijnen georiënteerd. Het gebied kent een overwegend rationele verkaveling waarbij sprake is van een variatie aan open en besloten gebieden. De voormalige heide- en broeklanden zijn nattere gebieden, die zijn ontgonnen en/of vergaand zijn ontwaterd. Het nieuwe landschap dat hierdoor is ontstaan, kenmerkt zich door dragende lineaire structuren van lanen, waterlopen en beplantingen.

Onderhavig initiatief voorziet in de ontwikkeling van een nieuw landgoed waarbij het gebied volgens een inrichtingsplan wordt ontwikkeld en bebouwd. De ontwikkelingsvisie en landschappelijke maatregelen worden uitgebreid toegelicht in paragraaf 2.3. De lineaire structuren van het gebied worden gedeeltelijk opgeheven omdat een groot gedeelte van de landbouwgronden worden omgezet naar natuur en zo een geleidelijkere overgang tussen het bos en natuurgebied wordt gecreëerd. De hoofdstructuren van het gebied blijven echter behouden en tevens wordt de oorspronkelijke natuurlijke situatie hersteld. Omdat de functie van het gebied wijzigt, en daar een uitgebreide inrichtingsvisie aan ten grondslag ligt, is het verdwijnen van enkele lineaire structuren acceptabel. Verder is het initiatief geheel in lijn met de uitgangspunten van de Welstandsnota.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 M.e.r.-plicht

Met dit bestemmingsplan wordt Landgoed Hemelzicht mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen activiteit komt niet voor als activiteit in Bijlage D van het Besluit m.e.r.. Er is geen sprake van een m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteit. Er is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk. Er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

4.2 Natuurbescherming

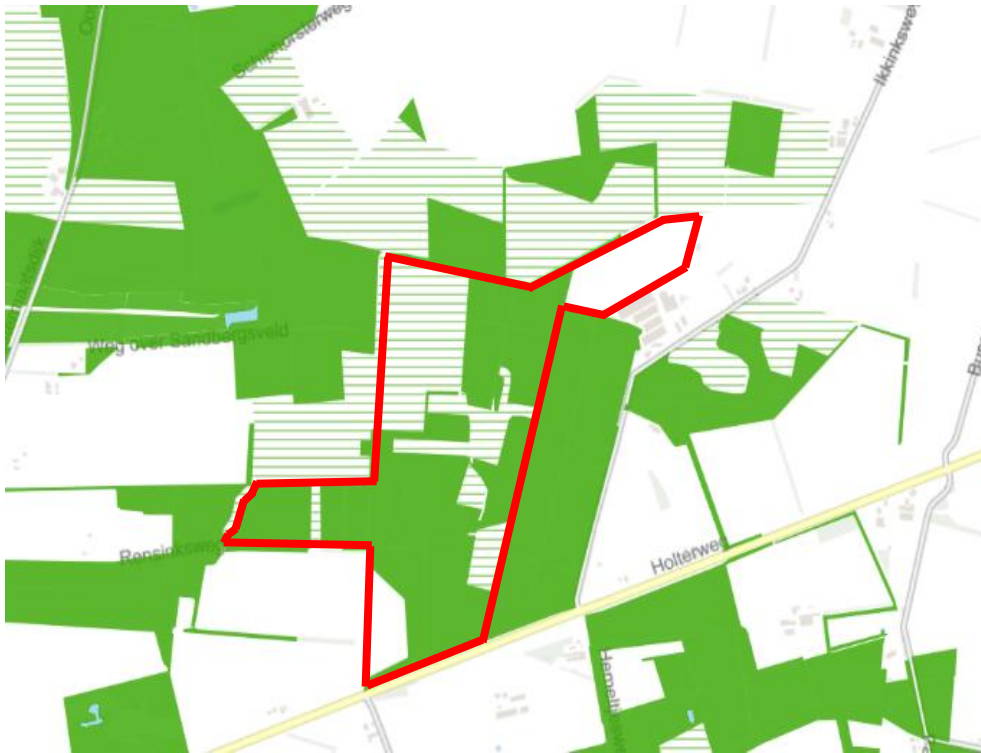
Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. De effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden zijn beoordeeld. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. EcoGroen heeft een flora- en fauna quickscan uitgevoerd in het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor de complete rapportage wordt verwezen naar de bijlagen³.

Doorwerking plangebied

Wettelijke gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Op ruim 6,7 kilometer ligt het Natura 2000-gebied Sallandse Heuvelrug. In het plangebied zijn diverse gronden gelegen welke zijn aangeduid als Natuur Netwerk Nederland en 'zones ondernemen met natuur en water buiten het NNN'. In hoofdstuk 2, paragraaf 2.3, wordt uitgebreid ingegaan op de beoogde situatie en hoe rekening gehouden wordt met de aanwezige gebiedswaarden.

³ Quickscan natuurtoets ontwikkeling buitenplaats Nieuw Hemelzicht, Eco Groen, kenmerk 15-204, d.d. 16 juni 2015



Figuur 4.1: Ligging plangebied in NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Soortenbescherming

Tijdens diverse veldbezoeken, waaronder met Deventer gemeentelijke ecooloog, en uit gesprekken met de jachtopziener van het gebied is een goede indruk verkregen van de huidige en potentiële ecologische kwaliteit van Hemelzicht. Het bureau Ecogroen uit Zwolle heeft een quickscan natuurtoets verricht conform de Wet natuurbescherming om een beeld te krijgen van de bestaande ecologische kwaliteit van het terrein. Daarnaast is getoetst of ruimtelijke ingrepen of activiteiten conflicteren met de aanwezige beschermde plant- en diersoorten (zie bijlagen).

De shortlist van waargenomen vogels tijdens de veldbezoeken met soorten als havik, sperwer, buizerd, zwarte specht, kruisbek, appelvink en matkop bevestigt de bijzondere kwaliteit van het terrein. Opmerkelijk, gezien de omvang en fysieke opbouw van het terrein, is de afwezigheid van levende horsten (roofvogelnesten in gebruik). Als de focus op de jacht als primair uitgangspunt voor het beheer straks vervalt, lonkt hier een glorieuze toekomst.

Wintergroene Rhododendrons werden veelvuldig als onder begroeiing geplant om vooral de destijds veel als jachtwild gekweekte fazanten dekking te verschaffen. Verspreid komen forse opstanden voor op Hemelzicht. Kenmerkend is ook het veelvuldig gebruik van rabatten bij bosaanplant op de lager gelegen natte delen van het terrein. Vooral in het zuidelijke deel van Hemelzicht, aan weerszijden van het Amerikaanse eikenlaantje dat vanaf de Holterweg toegang geeft tot het hoger gelegen middenge-

bied, is deze wijze van bosaanleg goed te zien. In het winterseizoen staan de greppels vol water vanwege de hoge grondwaterspiegel ter plaatse. In ecologisch opzicht is dit een bijzonder stuk bos. Wilde gage (ca. 200 ex.) groeit hier nog in enkele greppels. Naar verwachting zullen hier ook bijzondere mossen en paddenstoelen aangetroffen kunnen worden. Enkele verspreide Jeneverbessen (4 ex.) vormen de stille getuigen van het oorspronkelijke open heidelandschap. De groeiplaatsen blijven naar verwachting behouden zodat er geen schade aan deze beschermde soorten te verwachten is. Als er rabatten of sloten langs de rand van de weiljes gedempt worden om de grondwaterstand te verhogen, dan dienen de groeiplaatsen van Wilde gage ontzien te worden.

In holten in bomen zijn mogelijk verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen te verwachten. Wegens het ontbreken van gebouwen zijn verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen niet aan de orde. Er is als gevolg van de ingrepen geen schade aan verblijfplaatsen van vleermuizen te verwachten. Ook schade aan onmisbare vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen wordt niet verwacht.



rhododendrons



Amerikaanse eikenlaantje tussen de rabatten

In de westelijke hoek van het landgoed is een kleine burcht van –naar alle waarschijnlijkheid- de strikt beschermde Das aanwezig. De burcht wordt door de plannen niet aangetast. Vaste verblijfplaatsen van andere juridisch zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren worden niet verwacht. Wel zijn in het plangebied vaste verblijfplaatsen van diverse laag beschermde grondgebonden zoogdiersoorten te verwachten. In de rapportage van EcoGroen wordt vermeld dat er geen eekhoorns en/of eekhoornnesten aanwezig zijn. Bij deze momentopname zijn deze ook niet gesignaleerd door de ecooloog ter plaatse. De gemeentelijk ecooloog heeft op een ander later tijdstip een bezoek gebracht aan het plangebied. Gedurende dit bezoek zijn wel eekhoorns en/of eekhoornnesten gesignaleerd. Op enkel dit onderdeel verschillen de waarnemingen van de gemeentelijke ecooloog met hetgeen is opgenomen in de quickscan. Er is wel sprake van eekhoorns en/of eekhoornnesten binnen het plangebied.

In het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nestplaatsen aangetroffen. Wel zijn er allerlei soorten algemene en typische bosvogelsoorten aangetroffen. In het plangebied zijn algemene en laag beschermde amfibieën zoals Kleine watersalamander, Gewone pad en Bruine kikker voortplantend, foeragerend en overwinterend te verwachten. Zwaarder beschermde soorten zijn niet te verwachten.

In de wetering zijn lage dichtheden van de middelhoog beschermde Kleine modderkruiper gevangen. Andere beschermde vissoorten zijn niet te verwachten. In de poelen zijn geen vissen aanwezig. In het plangebied zijn geen beschermde reptielen, insecten of weekdieren aangetroffen of te verwachten.

Conclusie

Er is een quick scan natuurtoets verricht om een beeld te krijgen van de bestaande ecologische kwaliteit van het terrein. Daarnaast is getoetst of de ingrepen conflicteren met de aanwezige beschermde plant-en diersoorten. De conclusie is dat de plannen geen schade aan Beschermde natuurmonumenten of Natura 2000-gebieden tot gevolg hebben. Ter plaatse van de beoogde bebouwing bevinden zich geen beschermde soorten. De Wet natuurbescherming wordt ten gevolge van de bouwwerkzaamheden niet overschreden.

In de quickscan worden wel enkele aanbevelingen gedaan voor de beschermde soorten. De aanbevelingen moeten bij de verdere uitwerking en de uiteindelijke uitvoering van het plan worden opgevolgd. Dit betreft onder andere de eventueel benodigde compensatie van bomen die verdwijnen als gevolg van het aanleggen van de nieuwe ontsluiting op de Ikkinksweg.

Compensatie bomen nieuwe ontsluiting op de Ikkinksweg

Naar aanleiding hiervan is een tweede bezoek aan de beoogde locatie voor de nieuwe ontsluitingsweg gebracht. Het eerste deel tussen Ikkinksweg en het pad dat van het noorden naar het zuiden midden door het terrein van het Oostermaat loopt, betreft al een bestaand bospad. Dit betekent dat geen waardevolle natuur verloren gaat ter plaatse van dit bestaande pad.

De aanleg van de tweede deel van de nieuwe ontsluitingsweg resulteert in de kap van 5 tot 10 grove dennen. Deze grove dennen worden gecompenseerd doordat in de beoogde situatie voor Landgoed Hemelzicht een aanzienlijk deel nieuw bos en nieuwe natuur wordt aangeplant. Tevens wordt een extra compensatie gerealiseerd door ter plaatse van de nieuwe houtwal gebiedseigen loofbomen terug te planten om dit verlies van de dennen te compenseren. Geconcludeerd wordt dat hierdoor ruimschoots voldaan wordt aan de compensatieplicht.

Onder die voorwaarden zijn er vanuit het aspect ecologie geen belemmeringen voor het plan.



restanten van het verleden: jeneverbes en wilde gage



laanbeplanting (eik / berk) en maisakker met zendmast langs de Marsweg



naaldhout op de drogere hoger gelegen dekzandruggen

4.3 Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt het grootste deel van de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Tot de nieuwe omgevingswet in werking gaat treden blijven tevens delen van de WAMZ en de Monumentenwet nog van toepassing. In een ruimtelijk plan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Doorwerking plangebied

De gemeente Deventer heeft eigen archeologiebeleid. Dit archeologiebeleid is op 28 januari 2015 door de raad vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing. De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer 1e herziening' gelden voor een gedeelte van het plangebied de beleidswaarden '2' en '3'. Voor een gedetailleerde onderbouwing van de regels en vrijstellingsgrenzen die gehanteerd worden in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar Bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer 1e herziening'.

De beleidswaarden zijn vertaald op de verbeelding en de regels van dit bestemmingsplan in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'.

Waarde - Archeologie 2

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 500 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200 m² en 1000 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 1000 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Waarde - Archeologie 3

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200 m² en 500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Door bovenstaande dubbelbestemmingen op te nemen zijn mogelijk aanwezige archeologische waarden planologisch beschermd. Wanneer de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning en

aanlegwerkzaamheden voorbereid gaat worden, wordt bekend binnen welke dubbelbestemmingen de bodemingrepen plaatsvinden en of daarmee archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

4.4 Cultuurhistorie

De cultuurhistorie in de gemeente Deventer wordt voor een deel bepaald door de ligging ten opzichte van de IJssel. De IJsselvallei in het westen kenmerkt zich door IJsselhoeven in een uiterwaardenlandschap, kolken en de banddijken. Verder van de rivier treffen we oostwest lopende dekzandruggen aan met laagten ertussen. De hogere dekzandruggen waren als eerste geschikt voor bewoning en voor de akkerbouw. Op de hogere dekzandruggen worden de eerste erven gesticht en ontstaan de oude buurtschappen. We vinden hier nog veel verspreide cultuurhistorisch waardevolle elementen in de vorm van hoeven, enken, lanen, houtwallen, zandpaden en dergelijke.

Bij de ontwikkeling en ontginning van het buitengebied rondom Deventer speelde de stad Deventer een belangrijke rol. Buiten de stadsmuren bepaalde de stad voor een groot deel wat er gebeurde. Ook hadden de kerken en gasthuizen grote delen van het buitengebied in eigendom. Ze verpachtten de grond aan boeren die het land gebruikten. Verder van de stad af was de invloed van de stad minder merkbaar. Daar waren de gronden na de Romeinse tijd zo goed als onbewoond. De schaarse boerenerven lagen rondom de enken. Vanaf de late middeleeuwen organiseerden de boeren in het buitengebied zich in marken. De woeste gronden die zo belangrijk waren voor de landbouw werden beschermd tegen nieuwkomers. In de eerste helft van de 19^e eeuw werden de marke-organisaties opgeheven en werd de grond verdeeld onder de markegenoten. De gronden konden nu ook worden verkocht aan buitenstaanders, zoals rijke burgers en industriëlen die grond kochten om landgoederen te stichten of voor de houtproductie en voor de jacht. Landgoederen kenmerken zich vaak door landhuizen en een formele aanleg van de terreinen. De jachtterreinen zijn herkenbaar als bosgebieden met beschuttingsmogelijkheden voor het wild.

Doorwerking plangebied

Het landschap van Hemelzicht is relatief nog jong. Pas vanaf de tweede helft van de 19e eeuw is begonnen met de ontginning van de voormalige woeste gronden. Toch zijn er her en der karakteristieke inrichtingselementen te vinden, die verwijzen naar de recente cultuurhistorie van het terrein. Hemelzicht is niet een landgoed dat zich kenmerkt door een geometrische structuur van strakke lanen en waterpartijen (zoals het nabijgelegen 't Hemeltje, dat twee eeuwen ouder is). Evenmin is er een statig landhuis of heeft het terrein een specifieke stijl van landschappelijke inrichting. Op Hemelzicht zijn het meer de subtiele hinten van het verleden zoals bijvoorbeeld de hoogzitten als sporen van de jacht, het door mensenhand aangescherpte microreliëf met de rabattenbossen, de steilrandjes, maar ook een handvol tot monumentale proporties doorgegroeide solitaire Douglassparren en de Rhododendronbosschages in het middendeel. Opvallend is ook het laantje dat vanaf de Holterweg het landgoed inloopt en waarschijnlijk door de Ten Haves is geplant. Het cultuurhistorische belang van landgoed Hemelzicht is dat het bos herkenbaar blijft als voormalig jachtgebied van de Ten Haves. Het maakt geen deel uit van het Oostermaat maar zal eraan verwant zijn. De elementen die verwijzen naar de geschiedenis van de plek worden gerespecteerd en waar mogelijk behouden.

4.5 Waterparagraaf

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl. Op gemeentelijk niveau is het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020 (GRP) van belang.

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

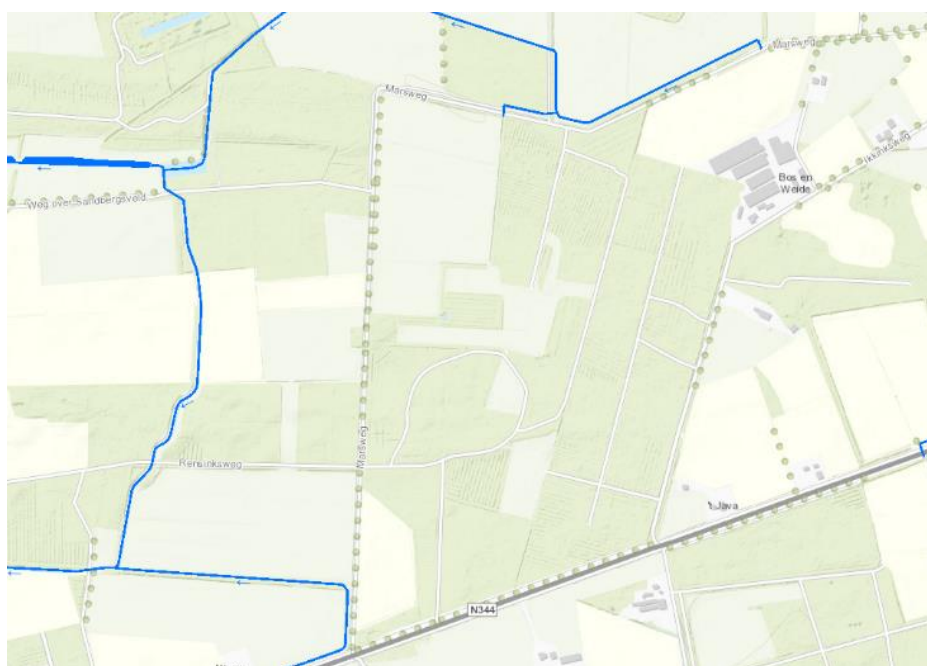
Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een hoofdwatgang of watgang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watgang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watgangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watgangen gelden de binnen de Keur opgenomen

gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ten behoeve van het beheer en onderhoud geldt langs de watergang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter. Door middel van een Watervergunning kan hiervan worden afgeweken. In onderstaand figuur (zie volgende bladzijde) wordt de ligging van de (hoofd)watergang met bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een (agraris)ch bedrijf gelden de volgende regels. Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het Besluit lozing afvalwater huishoudens (Blah).



Figuur 4.2: Keurkaart met relevante watergangen in omgeving (Bron: Waterschap Drents Overijsselse Delta)

Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd. Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.

Voor lozingen van afvalwater van een (agraris)ch bedrijf geldt het Activiteitenbesluit. Voor deze lozingen gelden de volgende stappen:

1. voorkomen en hergebruik van afvalwater
2. voorzieningen moeten voldoen aan best bestaande techniek (bbt);
3. de restlozing kan worden getoetst aan de effecten op het ontvangend oppervlaktewater (emissie/immissietoets).

Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het Besluit lozen buiten inrichtingen (Blbi). De voorschriften, opgenomen in de algemene regels van bovengenoemde besluiten, voldoen aan het criterium van best bestaande techniek (bbt).

Het generieke beleid ten aanzien van lozingen is opgenomen in het Handboek Water. Dit Handboek kan worden geraadpleegd via de site van Infomil: <http://www.infomil.nl/onderwerpen/klimaat-lucht/handboek-water/menu/nieuws/handboek-water/>.

Voor lozingen kan een melding of een vergunning noodzakelijk zijn. Naast bovenstaande kunnen op basis van de Keur ook kwantiteitseisen aan de lozing en de bijbehorende lozingswerken worden gesteld. Hiervoor is een vergunning of een melding op basis van de Waterwet noodzakelijk.

Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt het afvalwaterdebiet op het bestaande drukrioolstelsel toe. Een aansluiting op drukriolering is feitelijk wel mogelijk, maar geadviseerd wordt om deze optie te vergelijken met andere mogelijkheden (denk hierbij aan een IBA). Deze mogelijkheden worden dan ook nader onderzocht. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van de drukriolering en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De uitvoering van een drukriolering is niet onmogelijk, de uitvoerbaarheid van het plan komt niet in het geding.

Voorkeursbeleid hemelwater bij het afvoeren van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromen hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Wat betreft regenwater moet een bui van eens per 100 jaar op eigen terrein op gevangen kunnen worden. Dit betreft:

<i>Neerslagstatistiek</i>	<i>Nieuwe statistiek volgens Stowa rapport 2015-10</i>
Klimaatscenario	Huidig klimaat +10%
Afvoer (l/s/ha) T=1	0,8
Afvoer (l/s/ha) T=100	1,6
Maatgevende bui-duur (uur)	48
Totale neerslaghoeveelheid (mm)	111 (100,9*1,1)
Afvoer via oppervlaktewater (mm)	28

Het waterschap en de gemeente hebben de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geldt daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl>. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies.

Digitale Watertoets

Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document. Het document is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

4.6 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Doorwerking plangebied

Met dit bestemmingsplan wordt Landgoed Hemelzicht mogelijk gemaakt. Hierbij wordt een woning met bijgebouwen mogelijk gemaakt. De bodemkwaliteitskaart van Regio IJsselland is gecontroleerd. De beoogde woning ligt in het gebied dat is aangeduid als 'Overig'. Het beleid schrijft voor dat voor deze overige gebieden in ieder geval middels historisch onderzoek verkregen moet worden of er geen sprake is van een verdachte locatie. In hoofdstuk 2 wordt uitgebreid ingegaan op de historische en huidige situatie, waarbij ook de geomorfologische, hydrologische situatie beschouwd is en het historische en huidige grondgebruik. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een onverdachte locatie, hiermee voldaan wordt aan het geldende beleid en daarmee de bodem geschikt is voor de beoogde functies.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij

hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁴

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in een rustig gebied. In de nabijheid van het plangebied is enkel een pluimveehouderij aanwezig (Ikkinksweg 1a, Lettele). De Roever heeft een geur- en luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat⁵⁶. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor beide complete onderzoeken wordt verwezen naar de bijlagen.

Geur (voor- en achtergrondbelasting)

De te bestemmen geurgevoelige objecten liggen buiten de vaste afstandscontouren van stallen waarin dieren zonder geuremissiefactor gehouden worden. Ook wordt voldaan aan de aan te houden gevelgevel afstand. Ten aanzien van de vaste afstanden worden de omliggende veehouderijen niet geschaad in hun belangen.

Ook voor wat betreft de individuele geurbelasting worden de belangen van de omliggende veehouderijbedrijven niet geschaad door de voorgenomen ontwikkeling. De geurgevoelige objecten liggen buiten de worst-case geurcontouren van de norm 14,0 ouE/m³ voor de naastgelegen veehouderij.

Er is sprake van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. Dit kan voor zowel de voor- als de achtergrondbelasting worden gedefinieerd als 'goed' tot 'redelijk goed'.

Door voorgenomen ontwikkeling worden de veehouderijen niet in hun belangen geschaad. Voor het plangebied kan een acceptabel leefklimaat gegarandeerd worden ten aanzien van vaste afstanden en de geurbelasting.

⁴ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

⁵ Onderzoek geur veehouderijen bestemmingsplanwijziging gemeente Deventer Landgoed Hemelzicht, De Roever Omgevingsadvies, kenmerk 20170679/C01/LB, d.d. 2 november 2017

⁶ Onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplanwijziging gemeente Deventer Landgoed Hemelzicht, De Roever Omgevingsadvies, kenmerk 20170679/C01/LB, d.d. 3 november 2017

Luchtkwaliteit (stof)

Ter plaatse van de woningen binnen het plangebied van Landgoed Hemelzicht worden de grens- en streefwaarden voor luchtkwaliteit niet overschreden. Gesteld kan worden dat sprake is van een acceptabel woon- en verblijfklimaat. De veehouderij aan Ikkinksweg 1a te Lettele wordt door de voorgenomen gevoelige objecten niet in haar belangen geschaad.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen knelpunt voor de herontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en daarmee een aanvaardbare ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling schaadt omliggende bedrijven niet in hun ontwikkeling. Omgekeerd belemmeren aanwezige functies ook de beoogde woning met bijgebouwen niet. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zorgt niet voor belemmeringen bij uitvoering van onderhavig initiatief.

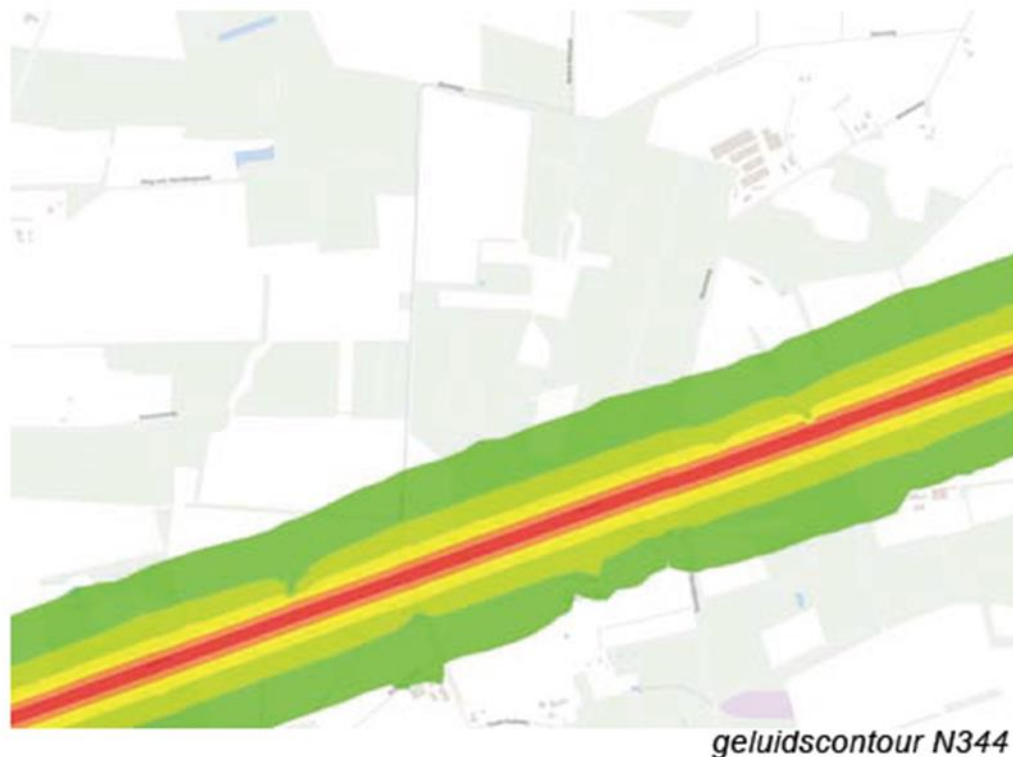
4.8 Geluid

In de Wet geluidhinder is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaier, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

1. Een weg heeft een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:
 -
 - b. in buitenstedelijk gebied:
 - i. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken of een of twee sporen: 250 meter;
 - ii. voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken of drie of meer sporen: 400 meter;
 - iii. voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter.
2. Het eerste lid geldt niet met betrekking tot een weg:
 - b. die gelegen is binnen een als woonerf aangeduid gebied, of
 - c. waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Doorwerking plangebied

Het bevoegd gezag toetst bij het projecteren van een geluidgevoelige objecten binnen de zone van een gemeentelijke, provinciale en rijksweg aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidshinder (Wgh). De eerste 150 meter ten noorden van de Holterweg in het zuidelijke deel van Landgoed Hemelzicht valt binnen de geluidzone van de N344 en valt daarom als af als nieuwbouwlocatie. De voorgenomen bouwlocatie in het midden van het terrein valt royaal buiten deze geluid belaste zone. Vanuit de Wet geluidhinder zijn er geen belemmeringen om een nieuw geluidgevoelig object op het landgoed te bouwen.



4.9 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. Veel stoffen die in de lucht kunnen voorkomen hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Behalve de aard en de concentratie van de stof is de blootstellingsduur bepalend voor het gezondheidseffect.

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen.

'Niet in betekenende mate'

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden. Voor 'woningbouwplannen' geldt ingevolge bijlage 3A van de 'Regeling niet in betekenende mate' dat, zolang een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 woningen omvat, dan wel, in geval

van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Doorwerking plangebied

In paragraaf 4.7 is reeds ingegaan op luchtkwaliteit in relatie tot de nabijgelegen pluimveehouderij. De in deze bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling, landgoed met één woning en bijgebouwen valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek voor de voorgenomen ontwikkeling niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Daarnaast wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en

bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants en winkels.

Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer 2015

Deze nieuwe Omgevingsvisie externe veiligheid is de opvolger van de thans in werking zijnde Omgevingsvisie externe veiligheid die in 2007 door de raad is vastgesteld. In de deze Omgevingsvisie is vastgelegd hoe het gemeentebestuur omgaat met risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen en bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan en toepassen. Het gaat om een noodzakelijk toetsingskader voor het afwegen van risico's bij besluitvorming over ruimtelijke initiatieven en vergunningen voor bedrijven en bedrijfsuitbreidingen met gevaarlijke stoffen.

Hoofddoelen van het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid zijn:

1. het voorkomen van onacceptabele risicosituaties ten gevolge van gevaarlijke stoffen,
2. het voorkomen van nieuwe risicobronnen met invloedsgebieden in woongebieden,
3. het bieden van een beleidskader voor de verantwoordingsplicht van groepsrisico's waarbij onderscheid is gemaakt tussen woongebieden, bedrijventerreinen en transportassen,
4. het borgen van het risicobeleid ten behoeve van ruimtelijke besluiten.

Doorwerking plangebied

De Risicokaart Nederland is geraadpleegd om (eventueel) aanwezige risicobronnen in kaart te brengen voor Landgoed Hemelzicht (zie figuur 4.3).



Figuur 4.3: Risicobronnen in omgeving Landgoed Hemelzicht (Bron: Risicokaart Nederland)

Aan de westzijde lopen twee hogedrukaardgasbuisleidingen met een invloedsgebied van respectievelijk 490 en 540 meter. Het plangebied ligt buiten de 100% letaliteitcontour van de leidingen, maar binnen de zone waarbinnen het groepsrisico verantwoord moet worden, namelijk op 290 meter. Dit betekent dat vestiging van een woning met bijgebouwen toegestaan is, mits een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt. Het invloedsgebied wordt gedefinieerd als het 'gebied waarin volgens de regeling van Onze Minister gestelde regels, personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Het groepsrisico wordt weer gedefinieerd als de 'cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is'. De minimale omvang betreft dus 10 slachtoffers.

Aan de noordoostzijde bevindt zich bij het bedrijf gelegen aan de Ikkinksweg 1A een bovengrondse propaantank met een inhoud van 18 m³. Deze tank valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De PR 10-6 risicocontour van deze opslagtank blijft buiten het plangebied. Het invloedsgebied bedraagt 309 meter en reikt over het plangebied. Binnen dit deel van het plangebied bevindt zich echter geen (geprojecteerde) bebouwing. Door de geringe bebouwingsdichtheid rondom de opslagtank veroorzaakt deze geen groepsrisico. De verantwoording daarvan kan daarom achterwege blijven.

Gemeentelijke omgevingsvisie

Uit de gemeentelijke omgevingsvisie blijkt dat de personendichtheden in het algemeen laag zijn rondom de gas- en brandstofleidingen in het buitengebied van Deventer. Het groepsrisico zal dan ook ruim lager liggen dan de oriënterende waarde. Een beperkte verantwoording volstaat hierdoor volgens het handboek.

Maatgevend scenario

Een hogedruk aardgasleiding kan falen als gevolg van schade door derden. Falen als gevolg van corrosie is (vrijwel) uitgesloten door de veiligheidsmaatregelen die door de Gasunie zijn genomen (inherent veiligheid). Door een beschadiging (breuk) van de aardgasleiding kan gas vrijkomen dat vervolgens ontsteekt en een fakkelbrand vormt, waarna secundaire branden kunnen ontstaan. De kans op directe ontsteking bij een dergelijke breuk is het grootst. In het geval van een fakkelbrand na een directe ontsteking bij een leidingbreuk is geen tijd om te vluchten en kunnen personen het invloedsgebied van de leiding slachtoffer worden. Tot een afstand van ruim 50 meter vanaf de breuk van de leiding zullen hierbij vooral dodelijke slachtoffers vallen. Het plangebied ligt op 290 meter, waardoor hier ruimschoots aan voldaan wordt.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Het Bevt geeft een opsomming van onderdelen die in ieder geval in de verantwoording van het groepsrisico dienen te worden opgenomen. In een beperkte verantwoording worden de volgende aspecten beschouwd:

- De mogelijkheden tot voorbereiding op en bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.
- De mogelijkheden van personen die zich in het invloedsgebied van de risicobron bevinden om zichzelf in veiligheid te brengen.

Bestrijdbaarheid

Beheersbaarheid

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hieronder geschaard. Hierbij hanteert de regionale brandweer richtlijnen zoals beschreven in de NVBR publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid".

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening

Uit bovengenoemde handreiking volgt het advies dat het plangebied en de risicobronnen goed bereikbaar moeten zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is. Zowel het plangebied als risicobron zijn vanuit verschillende windrichtingen bereikbaar. Opgemerkt wordt dat de planvorming niet tot een wijziging van de voorgestelde infrastructuur in de directe omgeving van het plan of de risicobronnen leidt.

Zorgnorm

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar het plaats van het incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Binnen het plangebied zijn geen nieuwe functies voorzien waarbij minder zelfredzame personen aanwezig zijn. De toegestane functies zijn met name gericht op de aanwezigheid van volwassenen.

Er komt een extra gezin bij in de omgeving ten opzichte van de huidige situatie. Het groepsrisico neemt hierdoor marginaal toe. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Gezien het zeer dunbevolkte gebied en het feit dat er sprake is van een marginale toename van het groepsrisico wordt de hoogte van het groepsrisico aanvaardbaar geacht. Vaststelling van het bestemmingsplan leidt niet tot een verhoging van het groepsrisico. Het blijft ruim onder de oriënterende waarde.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwingen alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op het eerdergenoemde scenario). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Ook zal de invulling van de risicocommunicatie door de gemeente worden uitgevoerd in het kader van de gemeentelijke informatieplicht over de voorbereiding op en alarmering bij rampen.

Het aspect 'externe veiligheid' zorgt niet voor belemmeringen bij uitvoering van onderhavig initiatief.

4.11 Verkeer en parkeren

Ontsluiting nieuw landgoed

Hemelzicht wordt momenteel ontsloten op een drietal locaties: aan de zuidzijde vanaf de Holterweg waar een laantje met Amerikaanse eik het gebied inprikt; aan de westzijde langs de onverharde Marsweg ter hoogte van de Rensinksweg en aan de noordzijde vanaf de onverharde Marsweg nabij het Reilink Marspad. Alle paden zijn onverhard.

Met stichting IJssellandschap, eigenaar van het beboste perceel ten oosten van Hemelzicht langs de Ikkinksweg, is overeenstemming bereikt over de aanleg van de nieuwe hoofdontsluiting van Landgoed Hemelzicht vanaf de Ikkinksweg ter hoogte van een bestaand onverhard pad, dat doorgetrokken wordt

naar Hemelzicht. Dit tracé vormt de kortste route naar de beoogde nieuwbouwlocatie vanaf een verharde weg met nutsvoorzieningen, en geeft de minste verstoring van de natuurwaarden van het gebied.



situering nieuwe hoofdentree Hemelzicht vanaf Ikkinksweg

Bezoeken en parkeren Landgoed Hemelzicht

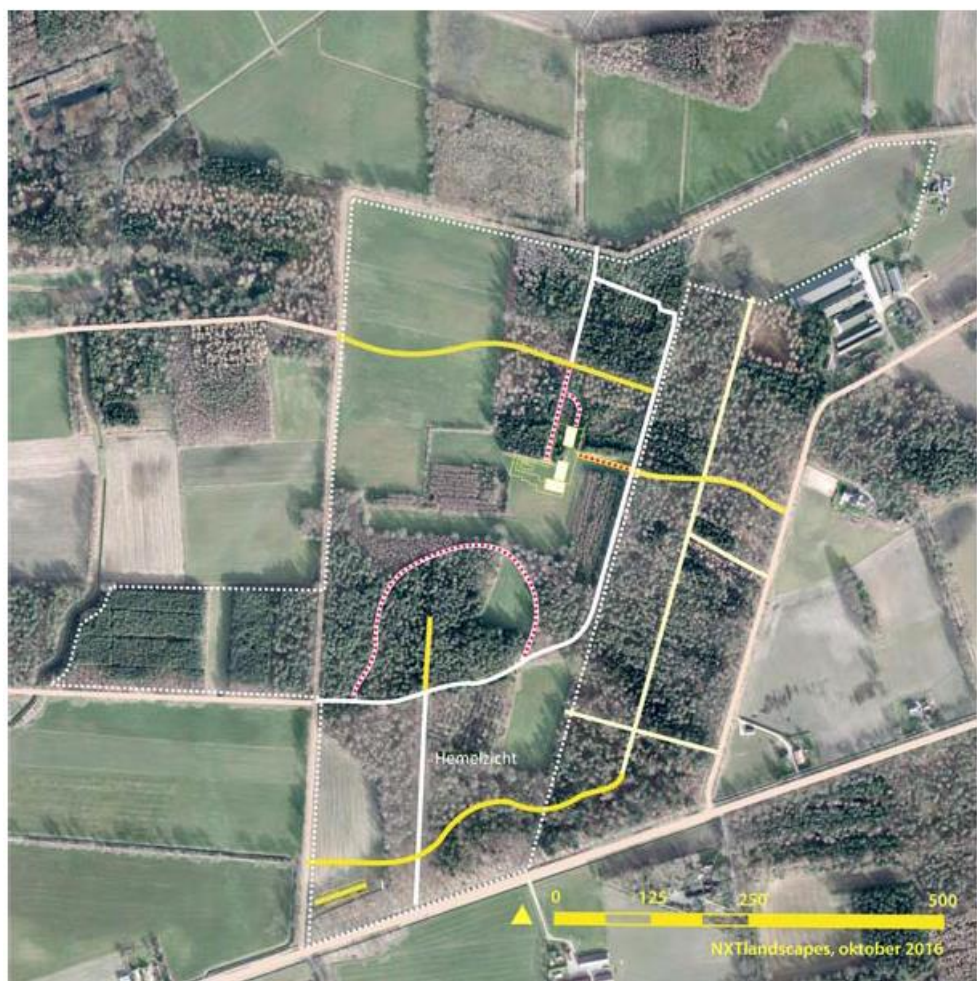
Toekomstige bezoekers kunnen straks volop hun hart ophalen in Landgoed Hemelzicht. Het plan voorziet namelijk in openstelling voor het publiek met bijna 2 km aan paden, die straks voor wandelaars toegankelijk worden. Fietsers kunnen hun fiets parkeren op de daarvoor bestemde parkeerterreintjes en hun tocht verder te voet vervolgen op het landgoed. In de omgeving van het landgoed liggen talloze fietsroutes die ook langs Landgoed Hemelzicht aflopen. Straks verbindt Hemelzicht de landgoederen 't Oostermaet en 't Hemeltje weer met elkaar. Langs de nieuwe recreatieve wandelroutes over het terrein kunnen wandelaars alle 'highlights' van het terrein en de geleidelijke transformatie tot natuurlandschap in al zijn diversiteit beleven.

Een klein deel van het padennetwerk wordt in verband met de privacy van de bewoners van het nieuwe landgoed niet opengesteld. Bij het nieuwe landhuis worden tevens parkeerplaatsen gerealiseerd voor de bewoners en bezoekers van de woning. Deze paden zijn zo gekozen dat hierdoor de doorwaadbaarheid van het terrein niet belemmerd wordt. Met de openstelling van het terrein volgens de eisen van de Natuurschoonwet ontstaat een nieuw wandelnetwerk dat naadloos aantakt op de bestaande wandelroutes die 't Oostermaet en 't Hemeltje doorkruisen. Het gebied is per openbaar vervoer (bus) goed te bereiken vanaf twee bushaltes aan de N344. Ten behoeve van bezoekers die Hemelzicht en de aaneengesloten terreinen van 't Hemeltje en 't Oostermaet met de auto willen bereiken wordt in de buurt van de zendmast een bescheiden parkeervoorziening met circa 6 parkeerplaatsen bij de aantakking van de Marsweg met de Holterweg aangelegd. Dit aantal is gekozen op basis van

soortgelijke plaatsen (Boetelerveld, Landgoed Beerze (in Overijssel)) in de omgeving waar men naar toe kan voor dagextensieve recreatieve plaatsen, welke zowel met de fiets, te voet als met de auto bereikbaar zijn. Dit aantal is naar verwachting voldoende voor de bezoekers. De parkeerplaats worden ingepast tussen de bomen in het bos.



bestaande paden



nieuwe paden inclusief niet opengestelde paden (rood gestippeld)

Openstelling Landgoed Hemelzicht

Naast de ontwikkeling van 12,3 hectare nieuwe natuur en de aanplant van 2,2 hectare nieuw bos, boszoom en houtwal wordt Landgoed Hemelzicht straks volledig opengesteld. Alle bestaande paden met een totale lengte van 1325 meter worden opengesteld. Ook worden een tweetal nieuwe oostwest paden aangelegd en opengesteld met een totale lengte van 785 meter. In figuur 4.4 is door middel van verschillende kleuren de openstelling van het Landgoed gevisualiseerd.

De enige uitzondering vormt de directe omgeving van het (nog te bouwen) nieuwe buitenverblijf. Dit betreft een terrein met een omvang van circa 0,76 hectare, alsmede het bestaande cirkelvormig pad in het hart van het terrein met een lengte van 510 meter.



Figuur 4.4: Openstelling Landgoed Hemelzicht (Bron: NTXLandscape)

Alle entrees worden gemarkeerd met toegangsborden. In de zuidwesthoek komt een bescheiden parkeervoorziening voor ca. 6 auto's. Hier komt ook een infopanel met een kaartje van het landgoed. In overleg met Stichting IJssellandschap, eigenaar van het bosperceel aan de oostzijde wordt een nieuwe entree naar de buitenplaats aangelegd en een tweetal aantakkingen op bestaande paden met een totale lengte van 495 m. Alle paden worden onverhard uitgevoerd.

4.12 Duurzaamheid

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. De sleutel zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zal de gemeente die graag faciliteren. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of schept de juiste voorwaarden. Zo is een 'Visie op de Ondergrond' ontwikkeld waarmee de potentie voor o.a. koude-/warmte opslag in beeld is gebracht. Deze informatie kan ontwikkelende partijen helpen bij een onderzoek naar de mogelijkheden voor warmte-koude opslag in de bodem, als warmte- en koelvoorziening.

Doorwerking plangebied

Bouwrijp maken

Bij het bouw- en woonrijp maken wordt zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt. Het toekomstig peil wordt bepaald in samenhang met het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan, de vereiste drooglegging, het rioleringsplan en de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken (vrijkomende grond uit de cunetten en de bouwputten). Uitgangspunt hierbij is zo weinig mogelijk grond en zand aan te voeren. Dit ter beperking van de milieubelasting, die met het transport van grond samenhangt. In de uitwerking van de bestekken voor het bouwrijp maken wordt dit verwerkt.

Energie

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Het is de bedoeling dat de nieuwbouw ter plaatse van Landgoed Hemelzicht energieneutraal en bij voorkeur energieleverend wordt gerealiseerd. Onder meer door geïntegreerde toepassing van zonnedaken en een warmte/koude installatie. Dit werkt door in de vormgeving van de afzonderlijke gebouwen en het ensemble.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'duurzaamheid' goed geïntegreerd wordt in de voorgenomen ontwikkeling.

5. PLANOPZET EN JURIDISCHE ASPECTEN

Dit bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van de in deze toelichting beschreven ruimtelijke ontwikkeling en geeft de kaders aan waarbinnen deze ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek en de opzet van dit bestemmingsplan, dat wat betreft de systematiek en inhoud van de regels in grote lijnen overeenkomt met het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'. De verbeelding is opgesteld op basis van de beoogde inrichting van het landgoed. Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke standaarden, zoals vastgelegd in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Planopzet

Dit bestemmingsplan bestaat uit verbeelding, planregels en een toelichting. De digitale verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het plan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld, die zijn opgenomen in de planregels. Onderscheid wordt gemaakt in enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen.

De toelichting

De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Het plan is na een zorgvuldig proces tot stand gekomen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De regels

Enkelbestemmingen

In het bestemmingsplan zijn de volgende enkelbestemmingen opgenomen:

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

Deze bestemming is opgenomen in het noordoostelijk gedeelte van het plangebied, nabij het pluimveebedrijf aan de Ikkinksweg. De gronden zijn bedoeld voor agrarische bedrijvigheid, waarbij binnen de bestemmingsomschrijving is aangegeven welke productietakken rechtstreeks zijn toegestaan, alsmede voor behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden. Binnen de bestemming is geen bouwvlak opgenomen. Uitsluitend erf- en terreinafscheidings zijn rechtstreeks toegestaan.

Artikel 4 Natuur

Het merendeel van de gronden in het plangebied is bestemd als 'Natuur'. Deze bestemming is primair bedoeld voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, zoals met de ontwikkeling van het landgoed is beoogd. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor extensieve dagrecreatie en water. De parkeervoorziening aan de zuidwestkant van het plangebied is specifiek aangeduid op de verbeelding, evenals de bestaande antennemast.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Er is een specifieke aanduiding met bouwregels opgenomen om een kunstobject te kunnen realiseren (maximaal 10 m², maximaal 3 meter hoog). Tevens is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor diverse werken en werkzaamheden, zoals het aanbrengen van verhardingen, diverse grondwerkzaamheden of het kappen/rooien van bomen en beplanting.

Artikel 5 Verkeer – Onverhard

De onverharde Marsweg loopt door een gedeelte van het plangebied. Hier is de vigerende bestemming 'Verkeer – Onverhard' overgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor onverharde wegen met bijbehorende voorzieningen. Bebouwing is slechts in beperkte mate toegestaan ten behoeve van de bestemming.

Artikel 6 Wonen

De gronden, die beoogd zijn voor het de landwoning en het omliggende woonperceel, zijn bestemd als 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landhuis'. Primair zijn de gronden bestemd voor een landgoed met één landhuis en bijbehorende terrein (bebouwing, tuin, erf, etc.). Hiermee is de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1^e herziening' aangehouden. Er is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen het landhuis met bijgebouwen moet worden gerealiseerd. De ontsluiting van het perceel is buiten het bouwvlak gelaten. In de bouwregels zijn de toegestane maatvoeringen voor het landhuis, bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken opgenomen. Het realiseren van het landhuis met bijgebouwen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke en natuurinrichting overeenkomstig het opgestelde inrichtingsplan, dat als bijlage bij de regels is opgenomen, wordt uitgevoerd en in stand gehouden op basis van een nog op te stellen uitvoerbaar beheerplan.

Bij het landhuis is onder voorwaarden een kleinschalig beroep- of bedrijf-aan-huis toegestaan, evenals een bed & breakfast.

Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die over een of meerdere onderliggende bestemmingen 'heen vallen' en een heel specifiek (ruimtelijk) belang beogen te regelen. De regels van een dubbelbestemming gaan vóór die van de onderliggende bestemming(en). Reden voor deze voorrangregel is, dat de toegekende dubbelbestemming een bijzonder belang vertegenwoordigt dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken.

In het bestemmingsplan zijn de volgende dubbelbestemmingen opgenomen:

Artikel 7 Leiding – Gas – 2

Aan de westkant van het plangebied is een aardgastransportleiding aanwezig. Ter plaatse van deze gronden met de bijbehorende belemmeringenstrook, is de onderhavige dubbelbestemming opgenomen. Binnen de bestemming mag in beginsel niet worden gebouwd. Tevens geldt een omgevingsvergunningplicht voor diverse werken en werkzaamheden, die van invloed kunnen zijn op het beheer en de instandhouding van de leiding.

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 2

Op gronden met beleidswaarde 2 mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 2.500 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1.000 m² en 2.500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Deze drempelwaarden worden in onderhavig plan niet overschreden. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Artikel 9 Waarde - Archeologie - 3

Op gronden met beleidswaarde 3 mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200 m² en 500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Deze drempelwaarden worden in onderhavig plan niet overschreden. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Artikel 10 Waarde – Landgoed

Vanwege de samenhangende ontwikkeling van een landgoed in het plangebied, die voor alle opgenomen bestemmingen van belang is, is een dubbelbestemming 'Waarde – Landgoed' opgenomen. De gronden in het plangebied zijn mede bestemd voor de ontwikkeling van het landgoed, de natuur- en landschapswaarden alsmede voor extensief recreatief medegebruik. De bedoeling is dat het landgoed een grotendeels openbaar karakter krijgt. Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen binnen de bestemming.

Algemene regels

De algemene regels omvatten een aantal algemene en aanvullende regels die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied. Vanwege het algemene karakter van deze planregels zijn deze opgenomen in apart hoofdstuk.

Artikel 11 Anti-dubbelregel

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaars verschillen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw.

Artikel 12 Algemene bouwregels

Bestaande maten

Met deze regeling wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 van de regels – onbedoeld – geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan vallen.

Overschrijding bouwgrenzen

De in het plan opgenomen bouwgrenzen mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen, tot ten hoogste de aangegeven overschrijding.

Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen zijn afzonderlijke bouwregels opgenomen. Op deze manier wordt voorkomen dat ondergrondse bouwwerken vanaf het maaiveld zichtbaar zijn.

Parkeren

In het artikel is tevens een parkeerregeling opgenomen. Bij de omgevingsvergunning voor een bouwwerk, waarvan een parkeerbehoefte te verwachten valt zoals een woning, dient voldoende parkeergelegenheid gewaarborgd te zijn op eigen terrein of de directe omgeving. De parkeernorm wordt gebaseerd op basis van het actuele gemeentelijk beleid.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is opgenomen dat het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte niet is toegestaan. Ook prostitutiebedrijven zijn in het plangebied niet toegestaan.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

In het plan is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het verwijderen van de bestemmingen 'Waarde – Archeologie' mogelijk maakt, als uit nader onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 15 Overige regels

In dit artikel is opgenomen welke onderdelen uit paragraaf 2.5 van de bouwverordening van toepassing zijn.

Overgangs- en slotregels

Tenslotte zijn in het laatste hoofdstuk van de planregels de overgangs- en slotregels opgenomen. Ook deze regels hebben een algemeen karakter en zijn op het gehele plangebied van toepassing.

Artikel 16 Overgangsrecht

Overgangsrecht bouwwerken

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in lid 16.1. Uitbreiding van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt is slechts mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders.

Overgangsrecht gebruik

Lid 16.2 betreft de overgangsbepaling met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor zover dat gebruik afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt.

Artikel 17 Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.1.1 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties, te weten Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Provincie Overijssel, worden in kennis gesteld van dit bestemmingsplan.

6.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de aard en omvang van het plan, kiest de gemeente ervoor geen inspraakprocedure te doorlopen.

Het ontwerpbestemmingsplan zal conform artikel 3.8 Wro voor een periode van 6 weken ter visie gelegd worden.

6.1.3 Omgevingsdialoog

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. 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.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particulier. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

