



Zaaknummer: 1412627

Raadsvergadering d.d. 19 september 2023 agendapunt 16

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 29 augustus 2023

Portefeuillehouders:	J.J. Vellinga
Behandelend ambtenaar: Doorkiesnummer: E-mail adres:	E.G. Zijlstra 889 e.g.zijlstra@tynaarlo.nl
Bijlagen:	<ol style="list-style-type: none">1 Ontwerpbestemmingsplan Landgoed Het Hooge Veld inclusief inrichtingsrapporten;2 Beeldkwaliteitsplan;3 Vooroverlegreactie waterschap Noorderzijlvest4 Vooroverlegreactie provincie Drenthe

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Landgoed Het Hooge Veld

Gevraagd besluit

De raad besluit het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed het Hooge Veld' (NL.IMRO.1730.BPLgHoogeveldDon-0301) inclusief beeldkwaliteitsplan ter inzage te leggen, waarbij de gelegenheid geboden wordt tot het indienen van zienswijzen.

Wat willen wij hiermee bereiken?

Met het opstellen van dit bestemmingsplan wordt het planologische kader geboden voor de realisatie van een landgoed aan de Kampweg te Bunne - Donderen.

Uitgangspunten voor het landgoed

Een landgoed dient te bestaan uit een huis van allure waarbij het totale landgoedoppervlak voor 90% openbaar en geschikt voor recreatief (mede)gebruik dient te zijn. Verder wordt uitdrukkelijk uitgegaan van een zo sterk mogelijke integratie van het landgoed met het huidige en zeker ook het historische landschap.

Het gebied van het toekomstige landgoed wordt zodanig ingericht dat de bestaande terreincondities als uitgangspunt worden genomen en waar mogelijk een vroegere landschappelijke en natuurlijke situatie wordt hersteld. De agrarische gronden krijgen een natuurbestemming met als doel het ontwikkelen van flora- en faunarijk grasland. Extensieve begrazing met Groninger Blaarkoppen zal plaatsvinden.

De ontwikkeling van het landgoed is in overeenstemming met het gemeentelijk landgoederenbeleid en de provinciale doelen voor dit gebied. Het plangebied van het landgoed is inmiddels opgenomen binnen de grenzen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Tevens sluit het goed aan op de door Staatsbosbeheer ingezette natuurontwikkeling in aangrenzende terreinen.

Door de ontwikkeling van flora- en faunarijk grasland zullen natte graslandvegetaties en bloemrijke hooilanden zich ontwikkelen. Omdat het terrein lager ligt dan de omgeving zullen geen nadelige effecten op de omgeving optreden. De biodiversiteit zal sterk toenemen.



Woning van allure

De locatie van de woning is zodanig gekozen dat vrije zichtlijnen bestaan naar en vanaf de Norgerweg, de Kampweg en de Langaarseweg. De woning vormt hierdoor een voor ieder zichtbare verrijking van het landschap.

Voor het toekomstige ontwerp van het woonhuis zal het opgestelde beeldkwaliteitsplan leidend zijn. Met name onder de tekstgedeelten 'Basisidee landgoed' en 'Toetsingskader' wordt beschreven wat de stedenbouwkundige ideeën zijn ten aanzien van het woonhuis. Ook voor de toekomstige welstandstoetsing zal dit beeldkwaliteitsplan richtinggevend zijn.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een concept van het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Het Hooge Veld toegezonden aan de officiële overleginstanties. Van de officiële overleginstanties hebben het waterschap Noorderzijlvest en de provincie Drenthe inhoudelijk geregeerd op de planvorming. Naar aanleiding van deze reactie is besloten het bestemmingsplan aan te passen. Zowel de toelichting, de regels alsmede de verbeelding zijn aangepast op basis van de gemaakte opmerkingen. Daarnaast zijn er nog enkele ambtelijke aanpassingen doorgevoerd in de toelichting (onderbouwing) van dit bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan is nu gereed voor de ter inzagelegging.

Wat ging er aan vooraf

De ontwikkeling van landgoed Het Hooge Veld heeft een lange aanloop. Al in 2003 vond de eerste planvorming plaats en is er aansluitend een (voorontwerp) bestemmingsplan ontwikkeld. Bij de behandeling van dat bestemmingsplan in de gemeenteraad bleek er destijds onvoldoende draagvlak voor dit initiatief. Dit vroegtijdig einde van de procedure was voornamelijk gelegen in het feit dat er destijds vanuit de agrarische sector twijfels bestonden omtrent deze ontwikkeling.

Nadien zijn er door de initiatiefnemer en omliggende agrariërs landbouwgronden geruild. Tevens is tussen deze agrariërs en de initiatiefnemer een convenant getekend over de voortgang van het landgoed.

In 2014 is al een deel van het beoogde landgoed gewijzigd in een natuurbestemming en heeft er bosaanplant plaatsgevonden. Uiteindelijk heeft de initiatiefnemer in 2020 de draad weer heeft opgepakt met betrekking tot de realisatie van het gehele landgoed, inclusief de bouw van een landhuis. Hierbij is het beoogde (plan)gebied vergroot ten opzichte van de situatie in 2003, zodat het plangebied nu een oppervlakte heeft van circa 30 hectare.

De initiatiefnemers hebben uitgebreid voorwerk gedaan qua participatie. Zowel het bestuur van belangenvereniging Donderen en als de inwoners van het dorp Donderen zijn uitgenodigd om de locatie te bezoeken en uitleg te krijgen over de plannen. De reacties op de planvorming zijn positief.

Eind vorig jaar is voor dit gehele gebied een concept ontwerpbestemmingsplan opgesteld, dat toegezonden is naar alle relevante overleginstanties, zoals bijvoorbeeld provincie Drenthe, waterschap Noorderzijlvest en LTO Noord. In het kader van het vooroverleg is er een reactie ontvangen van het waterschap Noorderzijlvest en de provincie Drenthe. Deze reacties zijn bij de stukken gevoegd. Het plan is aangepast overeenkomstig de wensen van deze instanties.

Hoe informeren we de inwoners?

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, gedurende een periode van zes weken, zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd (www.officielebekendmakingen.nl).



Wanneer gaan we het uitvoeren?

Na besluitvorming door de gemeenteraad op onderhavige voorstel wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Na afloop van deze terinzagelegging zal het bestemmingsplan, eventueel inclusief de ingediende zienswijzen, aan de gemeenteraad ter besluitvorming (vaststelling) worden voorgelegd.

Hoe zijn de financiën opgebouwd?

Er is sprake van kostenverhaal bij dit initiatief. Dit betekent dat er een anterieure overeenkomst gesloten is met de ontwikkelende partij, waardoor zowel de ambtelijke uren als de kosten voor het bestemmingsplan inclusief alle onderzoeken voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer een planschade-overeenkomst ondertekend, waardoor een eventuele claim op planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

drs. M.J.F.J. Thijsen,

burgemeester

P. Koekoek,

gemeentesecretaris



Raadsbesluit nr. 16

Betreft:

Raadsvoorstel Ontwerpbestemmingsplan Landgoed het Hooge Veld

De raad van de gemeente Tynaarlo;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 augustus 2023;

overwegende dat het initiatief voldoet aan het landgoederenbeleid van de gemeente Tynaarlo;

gelet op artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

De raad besluit het ontwerpbestemmingsplan Landgoed het Hoogeveld (NL.IMRO.1730.BPLgHoogeveldDon-0301) inclusief beeldkwaliteitsplan ter inzage te leggen, waarbij de gelegenheid geboden wordt tot het indienen van zienswijzen.

Vries, 19 september 2023

De raad voornoemd,

drs. M.J.F.J. Thijsen, voorzitter

R.J. Puite, Griffier