Toelichting voorstel
Zaaknummer: 92146

Datum	1 mei 2013
Behandelaar	Erik Eefting afdeling Bouwen en Wonen (0593)539220
Portefeuillehouder	J. Pit
Besluitvormend orgaan	College
Overleg gepleegd met	☐ financieel adviseur AZ ☐ personeelsconsulent AZ ☐ medewerker bestuur en juridische zaken AZ ☐ afdeling ☐ naam medewerker ☐ inspraak/adviesorgaan

Vervolgprocedure
- Gemeenteberichten: ter inzage ontwerp bestemmingsplan;
- Kennisgeving raadscommissie Ruimte en Groen.

Toelichting

Onderwerp
In opdracht van de heer P. Govers en mevrouw I. Eleveld is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld ten behoeve van de realisatie van landgoed ‘De Kaamp’ te Mantinge.

Aanleiding
Voor locatie ‘De Kampies’, de vroegere benaming voor een aantal percelen ten westen van de kern Mantinge, is een plan opgesteld voor de ontwikkeling van een landgoed (Landgoed De Kaamp). De huidige agrarische percelen worden omgezet naar een natuurlijk landgoed ter grootte van circa 15 hectare. Het landgoed bestaat uit een samenhangend bebouwingsensemble op het hoge gedeelte van het plangebied, bos, akkertjes en weiden. Het landgoed wordt voor het publiek opengesteld. Het Landschapsplan landgoed ‘De Kaamp’ heeft ten grondslag gelegen aan het bestemmingsplan.

Het gewenste plan is echter niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Midden-Drenthe”, waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

In dit ontwerpbestemmingsplan “Landgoed ‘De Kaamp’ te Mantinge” heeft het plangebied de bestemming ‘Natuur’, ‘specifieke vorm van natuur – landgoed’ en de bestemming Waarde – Archeologie 2. Binnen deze bestemmingen is het mogelijk een landgoed te realiseren.

Beschrijving van het plan
De initiatiefnemers hebben een bijzondere ambitie; zij willen een natuurlijk landgoed van allure ontwikkelen. Versterken van de ecologische waarden en aandacht voor een duurzame vormgeving zijn belangrijk uitgangspunten voor de initiatiefnemers. In dit plan zijn de deze uitgangspunten vertaald naar het landschapsplan voor het beoogde nieuwe landgoed, welke weer zijn door vertaald in het nu voorliggende bestemmingsplan.

Vooroverleg
In artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is geregeld dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, burgemeester en wethouders overleg plegen met de besturen van de bij het plan betrokken waterschappen. Waar nodig plegen zij overleg met die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening alsmede met die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Omwille van het vooroverleg is het voorontwerp verzonden aan de provincie Drenthe en Waterschap Reest en Wieden. Hierop zijn de volgende reacties ontvangen:

Provincie Drenthe;
Op de beoogde locatie zijn verschillende aspecten van provinciaal belang: natuur, landschap, langoed, recreatie, water, aardkundige waarden.

De ontwikkeling van een landgoed op deze locatie levert in relatie tot het provinciaal belang geen bezwaren op.

De invulling van het plan levert wel een aantal vragen/ opmerkingen op:
- *Bij de ontwikkeling van een landgoed wordt maximaal 1 woning gerealiseerd. Het toestaan van een 2e woning in het bijgebouw is in strijd met het provinciaal beleid.*
- *Vraag is wat precies het doel/ visie is van deze ontwikkeling. Gaat het om het ontwikkelen van een landgoed of van een recreatieterrein? De vrijstellingen en wijzigingsbevoegdheden die in dit opzicht zijn opgenomen, doen afbreuk aan de kwaliteiten van het landgoed. Bovendien is een evt. ontwikkeling van een recreatieterrein niet beargumenteerd op basis van de SER-ladder. Daarbij meegenomen de benodigde parkeervoorzieningen: alles bij elkaar geteld, wordt het een behoorlijk parkeerterrein wat noodzakelijk is. Hoe verhoud zich dit tot de oppervlakte van het landgoed en de inpassing in het landschap.*
- *Het toestaan van evenementen: dit hoeft op zich geen probleem te zijn, maar dat is wel mede afhankelijk van de frequentie en aard. Gezien de aanliggende grenzing aan EHS en N2000 gebied, behoeft dit minstens een nadere toelichting/ beargumentatie waarom dit al dan niet invloed heeft.*
- *Het POP II is niet meer rechtsgeldig. Ons verzoek is de verwijzing hierna, in het bestemmingsplan, te verwijderen.*

Bovenstaande vragen/opmerkingen zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Waterschap Reest en Wieden;
Geen reactie

Gezien bovenstaande reacties kan dus het ontwerpbestemmingsplan op basis van afdeling 3.4 Awb ter inzage worden gelegd. Voorgesteld wordt om, conform artikel 3.1.1. Bro, het ontwerp voor eventuele zienswijzen te verzenden aan: Provincie Drenthe, Waterschap Reest en Wieden.

Economische uitvoerbaarheid
Sinds 1 juli 2008 is de gemeente op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht het kostenverhaal te verzekeren. De kosten voor de gemeente die aan het plan zijn verbonden, zullen moeten worden verhaald op de aanvrager, via een overeenkomst of een exploitatieplan. Aangezien het om een particulier initiatief gaat, zullen eventuele planschadekosten en andere daarmee samenhangende kosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn. De initiatiefnemer en de gemeente sluiten hiervoor,

voorafgaand aan de ter inzage legging, een planschade- en uitvoeringsovereenkomst af. Ook de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Gelet op het vorenstaande is er in dit geval geen aanleiding een exploitatieplan vast te stellen.

Inspraak
Op basis van de 'Inspraakverordening Midden-Drenthe 2006' heeft het college de bevoegdheid om te besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Aangezien het plangebied van het bestemmingsplan "Landgoed 'De Kaamp' te Mantinge" gering van omvang is, wordt voorgesteld geen inspraak te verlenen op het voorontwerp. Op basis van het ontwerp zal in de zienswijzenprocedure bij de gemeenteraad de mogelijkheid bestaan tot inspraak op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Kennisgeving raadscommissie R&G
Aangezien de gemeenteraad bevoegd is om een herziening van het bestemmingsplan vast te stellen, wordt geadviseerd om het ontwerpbestemmingsplan ter kennisname aan de raadscommissie Ruimte en Groen te sturen.

Advies
Uw college wordt voorgesteld om:
1 in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan"Landgoed 'De Kaamp' te Mantinge";
2 een vooraankondiging te publiceren op grond van artikel 1.3.1. Bro;
3 het ontwerpbestemmingsplan te verzenden, voor eventuele zienswijzen, aan de in artikel 3.1.1. Bro vermelde instanties;
4 geen inspraak te verlenen op basis van de 'Inspraakverordening Midden-Drenthe 2006';
5 het ontwerpbestemmingsplan op basis van afdeling 3.4 Awb ter inzage te leggen;
6 het ontwerpbestemmingsplan ter kennisgeving aan de raadscommissie Ruimte en Groen te sturen.