

Hoofdstuk 5

5.1.1 Natuur

De bestemming Natuur sluit zo veel mogelijk aan op de bestemming Natuur van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo. Echter, binnen dit bestemmingsplan is geen Natura 2000 of NNN gebied van toepassing. De natuurbestemming is bedoeld voor het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische, natuurlijke en aardkundige waarden, bos, bebossing en bosbouw. In de bestemming zijn verder de bijbehorende paden, parkeervoorzieningen, water en watergangen, bruggen, straten, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Om het natuurlijke karakter van het plangebied zoveel mogelijk te waarborgen, mogen er geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Binnen de bestemming Natuur geldt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, zoals het aanleggen, verharderen of verwijderen van paden, leidingen, egaliseren en diepploegen, het graven en dempen van sloten, het ophogen van gronden.

In het Beeldkwaliteitsplan en Inrichtingsschets Schelfhorst is aangegeven dat de buitenruimte op een specifieke manier moet worden ingericht. Daarbij zijn de overgangen met de omliggende natuur, de erfverharding en de verlichting van het erf en de weg van belang. Omdat niet alle woningen tegelijk worden gebouwd en om te voorkomen dat de openbare ruimte pas wordt ingericht na ingebruikname van de laatste woning, zijn in artikel 6 algemene bouwregels twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen.

Met artikel 6.1.a voorwaardelijke verplichting openbare ruimte, is de inrichting van de openbare ruimte geborgd, rekening houdend met de voorwaarden uit het Beeldkwaliteitsplan en de Inrichtingsschets Schelfhorst. Om te voorkomen dat de inrichting achterwege blijft als niet alle woningen worden verkocht is beoogd met de realisatietermijn zowel de aanvang als het gereedkomen te regelen. Ook de instandhouding is geborgd. Wij zien de inrichting van de natuur als voltooid als de civieltechnische werkzaamheden zijn uitgevoerd en daarmee de natuur zich conform het inrichtingsplan kan ontwikkelen en in stand kan blijven. De termijn is gekoppeld aan het realiseren van de woningen.

Met artikel 6.1.b voorwaardelijke verplichting woning en bijbehorende gronden, wordt de inrichting van de woonkavels en de bijbehorende natuur geborgd, rekening houdend met de voorwaarden uit het Beeldkwaliteitsplan en de Inrichtingsschets Schelfhorst. Om te voorkomen dat de inrichting achterwege blijft is beoogd met de realisatietermijn zowel de aanvang als het gereedkomen van de inrichting te regelen. Ook de instandhouding is geborgd. Wij zien de inrichting van de natuur als voltooid als de civieltechnische werkzaamheden zijn uitgevoerd en daarmee de natuur zich conform het inrichtingsplan kan ontwikkelen en in stand kan blijven.

Bij het stellen van de termijnen is er rekening mee gehouden dat sommige aspecten van de inrichting vooral aan bepaalde seizoenen (plant-, broedseizoen) is gekoppeld. Daar moet ruimte voor zijn. Ook gaat het uitsluitend om de ruimtelijk relevante aspecten uit het Beeldkwaliteitsplan en de Inrichtingsschets Schelfhorst die in de voorwaardelijke verplichting kunnen worden afgedwongen. Een exacte plantsoort kan bijvoorbeeld niet planologisch worden afgedwongen, wel de wijze waarop een perceel wordt ingepast. Wanneer bepaalde soorten die in de plannen staan bijvoorbeeld niet aarden in het gebied, dan is dus het mogelijk de keuze van soorten aan te passen.

5.1.2 Wonen - Wonen In Natuur

De bestemming Wonen - Wonen in natuur is speciaal opgenomen voor de tien nieuwe woonhuizen in de woonlocatie op het terrein Schelfhorst. Deze woonhuizen hebben, zoals ook aangegeven in hoofdstuk 2, een directe verbinding met de natuur. Ze staan er midden in. De regels van de bestemming zijn voor de tien woonhuizen ingericht.

In het Beeldkwaliteitsplan en de Inrichtingsschets Schelfhorst is aangegeven dat de bebouwing op een specifieke manier op de kavels moet worden gebouwd om het gewenste eindbeeld te realiseren. Daarbij zijn de plaatsing van de gebouwen en bijbehorende bouwwerken en de situering van de hoofdgebouwen belangrijk. Voor de bebouwing is in deze bestemming dan ook een specifieke regeling opgenomen, waarbinnen het gewenste beeld gerealiseerd kan worden.

De voorwaardelijke verplichting in artikel 6.1.a, die hiervoor is vermeld, ziet ook op de inrichting van het erf bij de woning, voor zover dit een woonbestemming heeft.

Hoofdstuk 6

6.1 maatschappelijke uitvoerbaarheid

Beroepsfase

Tegen dit door de gemeenteraad van Tynaarlo vastgestelde plan zijn zienswijzen ingediend. Bij tussenuitspraak van 11 maart 2020 - zie bijlage 12 Uitspraak Raad van State - heeft de Raad van State overwogen onder 10.1 en 10.2 dat er in de planregels een concrete verwijzing naar de voorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan ontbreekt en dat de raad dit moet corrigeren.

Naar aanleiding van deze uitspraak is een nieuw artikel (Algemene bouwregels) toegevoegd met een tweetal voorwaardelijke verplichtingen (zie hoofdstuk 5). Tevens is het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan opgenomen als bijlage bij de planregels.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Voorwaardelijke verplichting

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. binnen een jaar na het de ingebruikname van de eerste woning dient er sprake te zijn van realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing en inrichting van de buitenruimte openbare ruimte zoals genoemd in de uitgangspunten die zijn opgenomen in bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan en Inrichtingsschets Schelfhorst, met dien verstande dat tijdens de bouwwerkzaamheden in het plangebied tot maximaal een half jaar na gereedmelding van de laatste woning sprake mag blijven van een bouwstraat;
- b. binnen een jaar na gereedmelding van de bouw van een woning dient er sprake te zijn van realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing en inrichting van de buitenruimte van het woonperceel, zoals genoemd in de uitgangspunten die zijn opgenomen in bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan en Inrichtingsschets Schelfhorst. Een terreininrichtingsplan bij de aanvraag omgevingsvergunning dient aan te tonen dat aan de uitgangspunten wordt voldaan.