

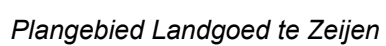
Bestemmingsplan Landgoed te Zeijen

Ontwerp

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied en begrenzing	5
1.3 Huidige planologische regeling	5
1.4 Opzet bestemmingsplan	5
1.5 Overzicht onderzoeken	6
1.6 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Beleidskader	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Europees en rijksbeleid	7
2.3 Provinciaal beleid	8
2.4 Gemeentelijk beleid	8
2.5 Conclusie	11
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	13
3.1 Algemeen	13
3.2 Voorlopig ontwerp	13
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	17
4.1 Bodemhygiëne	17
4.2 Archeologie	18
4.3 Flora en fauna	19
4.4 Watertoets	21
4.5 Verkeer	24
4.6 Geluid	25
4.7 Luchtkwaliteit	25
4.8 Externe veiligheid	25
4.9 Milieuzonering	26
4.10 Duurzaamheid	26
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	27
5.1 Algemeen	27
5.2 Bestemmingsplan	27
5.3 Planregels	27
5.4 Verbeelding	30
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	31
Hoofdstuk 7 Inspraak en vooroverleg	33
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek	35



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De boerderij Het Huis te Zeijen was in het bezit van de maatschap Star. Deze maatschap emigreerde eind jaren '90 naar Canada. Het Huis te Zeijen heeft vervolgens een jaar te koop gestaan als boerderij. Landbouwers uit het midden van het land hebben de gehele boerderij met melkquotum en alle gronden gekocht en hebben vervolgens de bedrijfsmatige onderdelen zoals de machinerieën en het melkquotum separaat verkocht. Daarmee was het boerenbedrijf ontmanteld en kwam het huis met de grond als puur onroerend goed op de markt. In deze hoedanigheid kochten in 1999 de huidige eigenaren (de heer Pathuis en mevrouw Takens) de boerderij Het Huis te Zeijen met daarachter 16 hectare grond. De Boerderij is geheel verbouwd en op last van de gemeente is de bestemming omgezet naar de functie van wonen en de milieuvergunningen zijn vervallen.

De locatie grenst aan de achterkant aan de Zeijerwiek en het Veldakkersveen (aangewezen als waardevol cultuurlandschap, onderdeel van de veentjesroute en onderhouden door de Werkgroep Zeijerwiek in samenwerking met Staatsbosbeheer). Op de locatie ligt de oorsprong van de Broekenloop (bovenloop Peizerdiep) en het gebied grenst aan de Zeijerwiek en het Veldakkersveentje. Toen de gronden werden gekocht zijn de heer Pathuis en mevrouw Takens benaderd om samen met de Werkgroep tot een oplossing te komen tegen het probleem van de instroom van verrijkt water in het Veldakkersveen en samen te streven naar versterking van dit waardevolle cultuurlandschap. Zo ontstond het idee om op de gronden een landgoed te realiseren van ruim 10 hectare dat aansluit bij het Veldakkersveentje en Zeijerwiek.

Het geldende bestemmingsplan biedt echter onvoldoende planologische ruimte om de realisatie van het landgoed mogelijk te maken. Daarom is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied en begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de Minister Cremerstraat 8 te Zeijen. Aan de noordwestzijde wordt het begrensd door een zware beplanting die is gesitueerd rond het Veldakkersveentje en langs de Zeijerwiek. Aan de zuidzijde wordt het begrensd door de Broekenloop.

1.3 Huidige planologische regeling

Binnen de grenzen van het plangebied is het volgende bestemmingsplan vigerend:

- Bestemmingsplan Buitengebied Vries, vastgesteld d.d. 17 november 1997 en goedgekeurd d.d. 9 juni 1998.

1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

De toelichting heeft geen bindende werking. Dit onderdeel heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan. Daarnaast geeft de toelichting uitleg van de bestemming, planregels en uitgangspunten.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, gebouwen en bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol bij de toepassing van de regels evenals een visualiserende functie van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen en randvoorwaarden weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Overzicht onderzoeken

Voor de totstandkoming van het plan Landgoed te Zeijen zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd, waarvan de resultaten op hoofdlijnen in dit bestemmingsplan zijn verwoord. De volgende rapportages, behorende bij dit plan, zijn als separate bijlagen opgenomen:

- Voorlopig ontwerp Landgoed Zeijen Tynaarlo, Karres en Brands, 13 oktober 2009;
- Archeologisch onderzoek, Grontmij, 6 mei 2009;
- Verkennend bodemonderzoek, Grontmij, 6 januari 2010;
- Flora- en fauna onderzoek, Buro Bakker, 8 mei 2009;
- Abiotische typering en kansrijke bostypen, Grontmij, 17 augustus 2009
- Toets externe veiligheid, Grontmij, 23 juli 2009.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is aandacht besteed aan het voor dit bestemmingsplan relevante rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 is vervolgens een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 4 is ingegaan op de juridische vormgeving waarna in hoofdstuk 5 aandacht is besteed aan de milieuaspecten en de daaraan verbonden onderzoeken. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 7 is gewijd aan de inspraak en het overleg.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk is het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur opgenomen.

2.2 Europees en rijksbeleid

2.2.1 Europa

Natura-2000

In de vogel- en habitatrichtlijnen zijn soorten en habitattypen aangegeven waarvan de gunstige staat van instandhouding moeten worden beschermd. Door de vorming van een natura-2000 netwerk van beschermde natuurgebieden waarin deze soorten voorkomen wordt dit Europese beleid vertaald. Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied.

Kaderrichtlijn Water

De doelen van de KRW omvatten vooral het realiseren van chemisch schoon en ecologisch gezond oppervlaktewater, van chemisch schoon grondwater en van het beschikbaar hebben van voldoende grondwater ten behoeve van terrestrische natuur.

De Kaderrichtlijn geeft echter ook aan dat de kwantitatieve toestand van een grondwaterlichaam van invloed kan zijn op de ecologische kwaliteit van een ecosysteem. Eén van de doelen in de richtlijn is als volgt geformuleerd:

“Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater, waarmee aquatische ecosystemen en, wat de waterbehoeften ervan betreft, terrestrische ecosystemen en waterrijke gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van aquatische ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed en worden beschermd en verbeterd.”

Op basis van het KRW zal het Rijk zogenaamde stroomgebiedbeheersplannen opstellen waarin de waterkwaliteits- en kwantiteitsdoelstellingen worden weergegeven. Het ministerie van LNV geeft aan dat in de stroomgebiedbeheersplannen de doelstellingen van het Waterbeleid 21^e eeuw en de instandhoudingsdoelstellingen voor de Natura2000 gebieden integraal worden opgenomen.

2.2.2 Rijk

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. In de Nota Ruimte vraagt het rijk de provincies een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied. Een dergelijk provinciaal kader legt vast welke randvoorwaarden de provincies hanteren voor mogelijkheden voor hergebruik van bestaande vrijkomende bebouwing, de mogelijkheden voor ‘ruimte voor ruimte’ en de mogelijkheden voor nieuwbouw gekoppeld aan een substantiële kwaliteitsverbetering van natuur, water, landschap en/of recreatie, waaronder de ontwikkeling van Nieuwe Landgoederen. In dit kader dient volgens de Nota Ruimte nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan een adequate borging van zowel de ontwerpkwaliteit als de financiële koppeling tussen de realisatie van rood en groen (en/of blauw).

Waterbeleid 21^e eeuw (WB21)

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw dringt aan op een waterbeheersysteem waarin natuurlijke processen plaatsvinden en waarbij slechts een geringe sturing noodzakelijk is. De trits vasthouden, bergen en afvoeren speelt hierin een belangrijke rol. Het doel is om tot robuuste, klimaatbestendige watersystemen te komen. De ontwikkeling van het landgoed kan hier aan bijdragen, omdat hier meer water vastgehouden kan worden dan op gronden met een agrarische functie.

2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 2010

De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie kent een duidelijke relatie met bestaande programma's en plannen. Dat geldt op landsdelig niveau (bijvoorbeeld de Gebiedsagenda Noord-Nederland en de SNN-agenda), op regionaal niveau (bijvoorbeeld Regiovisie Groningen-Assen), op provinciaal niveau (bijvoorbeeld RSP en pMJP) en uitwerkingen van het collegeprogramma van gedeputeerde staten (bijvoorbeeld programma Klimaat en Energie).

In deze Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen:

- de provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening;
- het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer;
- het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- het provinciaal verkeers- en vervoersplan op grond van de Planwet Verkeer en Vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. In de omgevingsvisie is ook beleid ten aanzien van nieuwe landgoederen opgenomen. De provincie stimuleert de ontwikkeling van nieuwe landgoederen, als vorm van kleinschalige nieuwe woonmilieus. Voor nieuwe landgoederen hanteert de provincie de volgende voorwaarden:

- het landgoed bestaat minimaal uit 5 hectare bos.
- het landgoed is in principe openbaar toegankelijk.
- het landgoed vormt een ecologische, economische en esthetische eenheid.
- het landgoed past in het aanwezige landschap en houdt rekening met de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid.

Met deze voorwaarden is rekening gehouden in het landschappelijk ontwerp van het landgoed.

Ecologische hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland en heeft tot doel om de natuurwaarden in het land te stabiliseren. De EHS bestaat uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbinding zones. Indien een ruimtelijke ingreep binnen de begrenzing van de EHS plaatsvindt moet een 'nee, tenzij' procedure worden doorlopen en zal bij doorgang van de ingreep in de regel compensatie en mitigatie noodzakelijk zijn.

Het plangebied valt deels binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur en is begrensd als nieuw natuurgebied in het Gebiedsplan Drenthe. Met de aanleg van het landgoed wordt invulling gegeven aan de ontwikkeling van de EHS. Daarnaast grenst het aan het Veldakkersveentje, dat ook onderdeel uitmaakt van de EHS. Het Veldakkersveentje heeft het doeltypen Bos van arme zandgronden binnen de halfnatuurlijke eenheden. Voor het begrensde bos op het landgoed geldt het zelfde natuurdoeltype maar dan als de multifunctionele afgeleide van de halfnatuurlijke eenheid.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Tynaarlo

Het structuurplan 2006 is een integraal plan waarin een afweging van alle ruimtelijke claims (rode, groene en blauwe) heeft plaatsgevonden. Het structuurplan is kaderstellend en initiërend voor het ruimtelijke beleid. Tevens dient het als communicatiemiddel richting de bevolking inzake toekomstige veranderingen en koersbepaling.

Het plangebied is op de plankaart van de Structuurvisie aangeduid als 'Accentgebied recreatieuitloop vanuit de stad'. In dit gebied ligt het accent op het inrichten van een overgangszone van stad naar landelijk gebied. Een dergelijke zone vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke inrichting, waar ruimte en aandacht moet zijn voor de gebruiksmogelijkheden van wandelaars, fietsers en ruiters. Daarnaast is het Zeijerwiekje en het Veldakkersveentje aangegeven als 'Bosgebied'.

De gemeente heeft eigen beleid ontwikkeld ten aanzien van de aanleg van nieuwe landgoederen (zie beleidsnotitie Nieuwe Landgoederen). De gemeentelijke notitie "Landgoederen" spreekt een voorkeur uit voor de ontwikkeling van landgoederen langs het Noord-Willemskanaal. Echter de aanleg van nieuwe landgoederen is ook op andere locaties in de gemeente niet uitgesloten.

Structuurvisie Landschapsonontwikkelingsplan (LOP) Tynaarlo

De structuurvisie LOP is een nadere uitwerking van het Structuurplan 2006, voor wat betreft het onderdeel landschap en natuur. Het landschap wordt in het LOP opgevat als de optelsom van verschillende lagen die op elkaar inwerken. Voor het realiseren van landgoederen gelden op grond van het LOP de volgende algemene spelregels:

- Toevoegen van nieuwe landgoederen op zorgvuldig gekozen plaatsen;
- Nieuwe landgoederen toevoegen gebeurt altijd in combinatie met het toegankelijk maken van het landschap;
- Respecteren van doorzichten naar beekdal, relatie met beekdal behouden;
- Ontwikkelen van voortuin (afstand tot weg) waarin solitairen (rode beuk, eik of kastanje) worden aangeplant; dit zorgt voor het adres aan de weg;
- Laanbeplanting langs de wegen bestaan uit beuken.

Het plangebied ligt op de overgang van het beekdal van de Broekenloop (bovenloop Peizerdiep) en de Rug van Zeijen.

De Rug van Zeijen kent grote kwaliteiten. Enerzijds als modern en doelmatig landbouwlandschap en anderzijds vanwege het dorp Zeijen, met zijn overwegend gave en complete dorpsomgeving. De koers van het landschapsonontwikkelingsplan is er in eerste instantie op gericht om deze kwaliteiten te koesteren. Er zijn echter wel een aantal verbeteringen mogelijk. Het gaat dan vooral om het verbeteren van een aantal relaties, ecologisch, landschappelijk en recreatief. Daarbij wordt tevens verhoogde diversiteit van flora en fauna nagestreefd. De aansluiting van het dorp Zeijen op zijn omgeving, met name aan de zuid- en de oostkant verdient een impuls. Aan de westzijde ligt de Veentjesroute, een wandelpad dat het dorp op fraaie wijze met zijn omgeving verbindt. Het LOP stelt voor om de toegankelijkheid van de dorpsomgeving verder te versterken door uitbreiding van de Veentjesroute aan de zuidkant van de es. Hier kan dit wandelrondje worden doorgezet langs een opnieuw zichtbaar gemaakte Zeijerwiek. Vanuit het LOP zijn samengevat de volgende uitgangspunten van toepassing op de locatie landgoed Zeijen:

- extra aandacht voor contact tussen dorp en omgeving
- cultuurhistorische waarden behouden en versterken
- behouden/versterken groene uitstraling
- behoud en versterk de continuïteit van de beekdalen: herkenbare landschappelijke eenheid + ecologische betekenis
 1. duidelijke markering overgang met laanbeplanting
 2. dwarswallen loodrecht op beekloop, opgehoogde aarden wallen met beplanting
 3. rode ontwikkelingen op beekdalflank, niet in het beekdal
- aantrekkelijke wandelroutes (inclusief Veentjesroute)
- dorpswegen beplanten met eiken tot laatste boerderij van dorp
- landgoederen:
 1. opgaand bos en bomenlanen (beuken)
 2. landhuizen op afstand van weg met royale voortuin met boomgroepen (rode beuk, eik, kastanje)
 3. respecteren doorzichten naar beekdal, relatie behouden met beekdal

Beleidsnotitie Nieuwe Landgoederen

De gemeente heeft eigen beleid ontwikkeld ten aanzien van de aanleg van nieuwe landgoederen. De Beleidsnotitie Nieuwe Landgoederen (2002) beoogt een gemeentelijk beleidskader te geven dat als beoordelingsinstrument kan fungeren voor de toelaatbaarheid van nieuwe landgoederen in Tynaarlo.

De nieuwe landgoederen kunnen worden ingezet om het beleid ten aanzien van natuur en landschap uit te werken. Daarnaast dienen landgoederen door hun ligging en inrichting ook een maatschappelijke meerwaarde te vervullen middels een extensief recreatief medegebruik.

Specifieke locatieuitgangspunten landgoederen:

- Ter realisering van de ecologische hoofdstructuur dient zoveel mogelijk te worden aangesloten bij de beekdalen die het hoofdnetwerk van ecologische verbindingen in de gemeente vormen. Door met het landgoed aan te sluiten bij een bestaand natuurgebied/beekdal of gebied met hoge natuurwaarden ontstaat op zichzelf een groter aaneengesloten gebied met natuurwaarden. De landgoederen fungeren op deze wijze als overgangsgebied tussen de landbouwgebieden en het beekdal/natuurgebied.
- Landgoederen worden zoveel als mogelijk gesitueerd aansluitend bij de woongebieden. Een dergelijke ligging betekent een recreatief medegebruik in de vorm van het uitlaten van de hond, een ommetje, een fietstocht, of speelruimte voor de kinderen. Hierbij komen met name de zones aansluitend bij de grote steden Assen en Groningen, alsmede de wat grotere woonkernen Eelde, Vries en Zuidlaren in beeld.
- Het Drentsche Aa-gebied en de Hondsrug zijn betrekkelijk druk bezochte gebieden, waar de recreatieve druk ongewenst hoog is. De inzet van landgoederen in het meest westelijk en oostelijk deel van de gemeente kan bijdragen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, met als afgeleide een grotere spreiding van de recreatieve druk.
- Landgoederen dienen zoveel mogelijk te worden gesitueerd op de hogere delen van het landschap en de overgang van de hogere delen naar het beekdal. Met name op die plaatsen waar de herkenbaarheid van de beekdalen door het ontbreken van een begrenzing voor verbetering in aanmerking komt, kunnen landgoederen worden gerealiseerd. Het gaat hierbij met name om het Hunzedal en het beekdalsysteem van het Eelderdiep.
- Ook op plaatsen waar sprake is van een beperkte landschappelijke kwaliteit, worden bij voorkeur landgoederen ingezet. Het gebied ten noorden van Assen is een gebied waar het landschap (ook naar de toekomst) onder druk staat vanwege woningbouw en wellicht (uitbreiding) van bedrijventerreinen. De stedelijke functies vragen hier om een duidelijke landschappelijke contramal. De inzet van landgoederen kan daar in belangrijke mate aan bijdragen en dienen als raamwerk.
- Een nieuw landgoed mag geen onevenredige beperkingen opleggen aan bestaande functies. De agrarische bedrijven in de omgeving mogen als gevolg van de aanleg van een landgoed geen onevenredige last ondervinden bij hun bedrijfsvoering.

In de beleidsnotitie wordt een nieuw landgoed omschreven als een nieuw te ontwikkelen en duurzaam te beheren ruimtelijk aaneengesloten en samenhangend complex, dat bestaat uit minimaal 10 hectare permanente bos- en/of natuurterrein, met daarin één bouwvolume van allure. Naast de 10 hectare natuur- en bosterrein, kunnen ook overige land- en bosbouwgronden deel uitmaken van het landgoed.

Het landgoedpand functioneert als woonhuis met maximaal 3 wooneenheden. Er worden beperkt mogelijkheden gezien voor kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte horecafunctie in het landelijk gebied. Het zal uitsluitend gaan om functies met een aanvaardbare en beperkte invloed op de omgeving. Dit geldt ook voor de ontwikkeling van ondergeschikte nevenfuncties in een landgoedpand. Hier wordt uitsluitend gedacht in de sfeer van zogenaamde 'vrije beroepen', ateliers en kleinschalige restaurantfuncties als bijvoorbeeld een theeschenkerij.

Het complex met onbebouwde gronden manifesteert zich in een ruimtelijk-functionele samenhang. Maximaal 10% van het landgoed is privé-terrein. Het overige terrein is openbaar toegankelijk.

Woonplan Tynaarlo

In de zomer van 2006 heeft de gemeenteraad van Tynaarlo het Woonplan vastgesteld. In dit gemeentelijk Woonplan wordt op hoofdlijnen aangegeven waar de accenten met betrekking tot wonen in de komende jaren (tot 2010) worden gelegd. Ook is er een doorkijk naar de langere termijn gemaakt (2020). Het Woonplan gaat niet in op plannen voor individuele woningbouw.

Waterplan Tynaarlo

In dit plan zijn de ambities van de gemeente op het gebied van waterbeheer kenbaar gemaakt. Tevens zijn de toekomstige maatregelen, kansen en knelpunten in kaart gebracht. Voor gebieden met de functie natuur wordt gestreefd naar een natuurlijk functionerend watersysteem.

2.5 Conclusie

De eisen die vanuit het LOP zijn gesteld zijn vertaald in het inrichtingsplan (Landgoed Zeijen Tynaarlo, Karres en Brands, oktober 2009) dat aan de basis ligt van het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de uitgangspunten die in de beleidsnotitie Nieuwe Landgoederen zijn opgenomen. De provinciale voorwaarden die aan Landgoederen worden gesteld zijn een vertaling en nadere uitwerking van het rijksbeleid ten aanzien landgoederen. Ook met deze randvoorwaarden is rekening gehouden bij de ontwikkeling en locatiekeuze voor het landgoed.

Het landgoed biedt tevens mogelijkheden om de EHS te versterken. Met de invulling van de EHS door middel van bosaanleg op Landgoed te Zeijen wordt beoogd de reeds aanwezige natuurwaarden te versterken. Daarnaast biedt het landgoed kansen voor een verbetering van de robuustheid van het natuurlijk watersysteem, omdat water langer vastgehouden kan worden in het plangebied. Dit is in lijn met het Europees, rijks en gemeentelijk waterbeleid.

Op basis van bovenstaande beschrijving kan geconcludeerd worden dat het realiseren van een landgoed op deze locatie past in het Europees, rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Algemeen

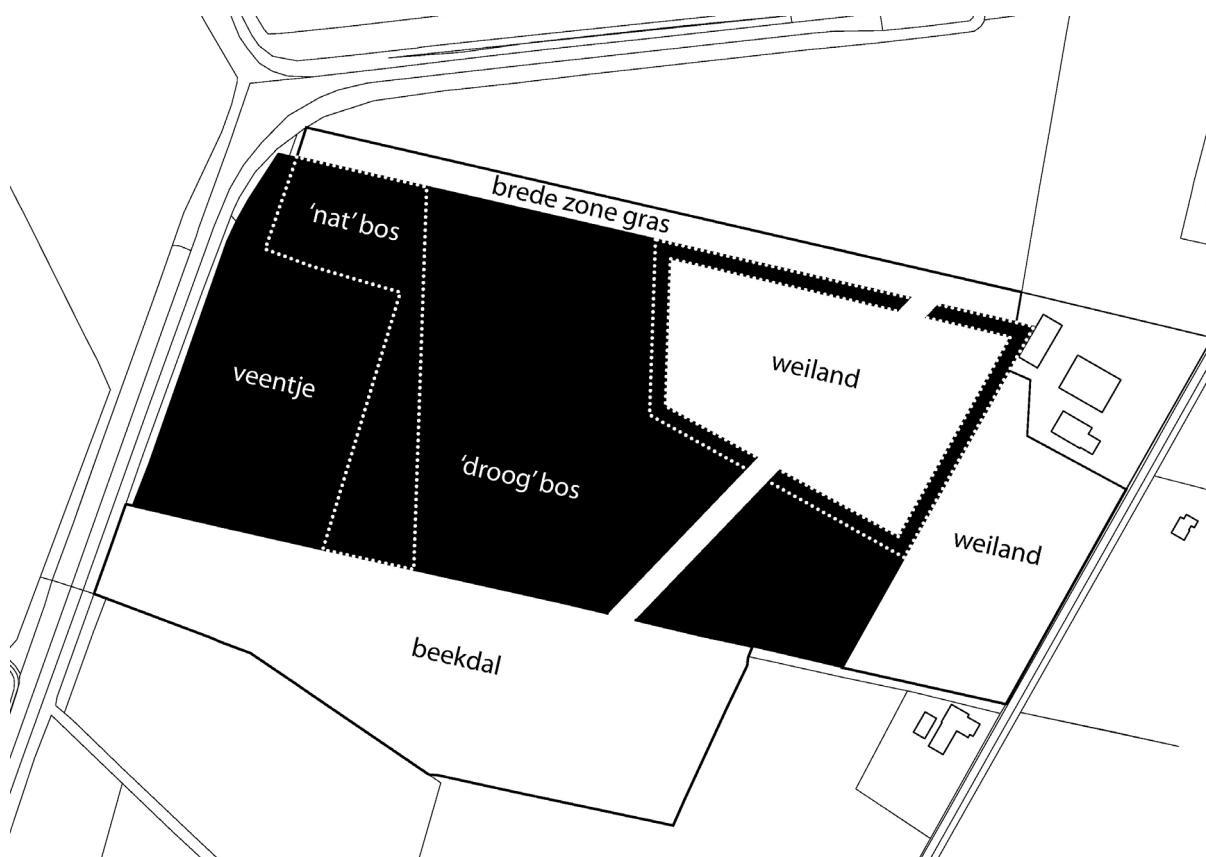
Door Karres en Brands landschapsarchitecten is een voorlopig ontwerp opgesteld voor de inrichting van Landgoed te Zeijen. Dit ontwerp staat aan de basis van dit bestemmingsplan, is positief beoordeeld door de welstandscommissie en zal worden vastgesteld als welstandsbeleid voor dit specifieke project. Voor achtergrondinformatie wordt verwezen naar het voorlopig ontwerp (13 oktober 2009).

3.2 Voorlopig ontwerp

Het voorlopig ontwerp (zie onderstaande afbeeldingen) is het resultaat van een proces waarbij de randvoorwaarden en beleiduitgangspunten van verschillende belanghebbenden, de uitkomsten van de omgevingsonderzoeken en ontwerpuitgangspunten bij elkaar zijn gekomen.



Voorlopig ontwerp Landgoed te Zeijen (Bron: Karres en Brands landschapsarchitecten)



Onderdelen Landgoed te Zeijen (Bron: Karres en Brands landschapsarchitecten)

Ruimtegebruik landgoed

Het landgoed bestaat uit twee belangrijke landschappelijke elementen; het beekdal en het bos. Het is gewenst om het landschap zo goed mogelijk aan het omliggende landschap te hechten en daarom is ervoor gekozen om ruimtelijk gezien de aangrenzende weilanden bij het landgoed te betrekken. Dit is gedaan door het weiland aan de noordoostzijde te omzomen met randbeplanting. Door het bos zover mogelijk door te trekken aan de zuidzijde krijgt het landgoed meer lengte en ontstaat er een duidelijke rand als rug voor het beekdal. Vanuit de locatie van de voormalige haven is een zichtlijn getrokken naar het zuidwesten waar op de kruising met de bosrand en het beekdal de woning komt te liggen.

Er zal op het landgoed circa 6,5 hectare bos gerealiseerd worden. Door het aanplanten van verschillende bostypen op het landgoed ontstaat er een grotere verscheidenheid voor flora en fauna maar ook de beleving is gevarieerder. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het bos op de hoger gelegen gronden en de lager gelegen gronden, waarbij het lager gelegen bos zoveel mogelijk zal aansluiten bij het veentje. Hier zullen soorten staan die op de nattere plekken ook goed gedijen en zal de structuur meer het open karakter hebben zoals ook in het veentje het geval is.

Om het bos aantrekkelijker te maken voor fauna is het belangrijk dat er mantels (lijnvormige struweelbegroeiing langs de bosranden) tot ontwikkeling komen. Deze zonbeschenen randen krijgen een ruime overgang naar het open gebied, waardoor er zich een ruigte kan ontwikkelen die een aantrekkelijke biotoop biedt voor veel insecten, vogels, kleine zoogdieren en amfibieën.

Het beekdal (3,8 hectare) krijgt een dikke randbeplanting waardoor het ruimtelijk beter aansluit bij het gehele beekdalsysteem stroomafwaarts. Door een aantal haaks op het beekdal gerichte houtwallen aan te planten en het beekdal verder het vrij ruige en natuurlijke karakter te geven, zoals stroomafwaarts ook het geval is, zal deze aansluiting nog sterker zichtbaar worden. Aan de landgoedzijde krijgen de beek en de schouwsloot een flauwer talud met een natuurlijk / ecologisch karakter, dit dient als waterretentie waarbij de (riet)beplanting een zuiverende functie heeft. Het beheer van de sloot en de beek kan vanaf de andere zijde plaatsvinden.

De weilanden bij het huidige erf en op de hogere delen van het terrein horen ruimtelijk bij het landgoed maar zullen hun agrarische functie behouden en dienen als overgang naar de omliggende agrarische percelen. Aan de noordzijde wordt een zone van 20 meter opengehouden om beschaduwning van de aangrenzende gronden te voorkomen. Het weiland nabij het huidige erf zal omzoomd worden met randbeplanting.

Entree en recreatieve routes

De entree naar het landgoed loopt vanaf de Minister Cremerstraat richting het bos. Op deze wijze blijven het huidige erf en de twee weilanden optimaal bruikbaar doordat ze niet doorsneden worden. Het landgoed krijgt een openbaar, recreatief pad dat optimaal zicht biedt op alle elementen in het landgoed. Er wordt aangesloten op het aangrenzende landgoed van de familie Schoon.

Bebouwing

Op het erf komen er, behalve de landgoedwoning, een schuur, een atelier en een verborgen tuin. De gebouwde elementen staan niet allemaal in dezelfde richting maar kunnen gedraaid ten opzichte van elkaar komen te staan. De uitgangspunten voor de positionering van de gebouwde elementen zijn de bosrand, de zichtlijn richting de oude haven en het zicht op het beekdal. Het erf mag maximaal 10% van het landgoed behelzen (= 1 hectare).

De woning komt deels in de zichtlijn te liggen maar het is hierbij belangrijk dat niet al het zicht wordt geblokkeerd. De woning mag daarom maximaal 1/3 de zichtlijn inkomen. Om niet te ver uit de bosrand te komen mag de voorgevel van de woning niet verder dan 15 meter uit de bosrand liggen. Hierdoor blijft de woning ondergeschikt aan het landschap.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In het kader van de ontwikkeling van het Landgoed te Zeijen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de inpasbaarheid in de omgeving. De uitkomsten hiervan zijn, voor zover relevant, in onderstaande paragrafen beschreven.

4.1 Bodemhygiëne

Doel van het onderzoek is nagaan of in de bodem (grond en grondwater) ter plaatse van de onderzoekslocatie verontreinigingen aanwezig zijn. Het onderzoek is niet bedoeld om de exacte aard en omvang van een eventuele verontreiniging aan te geven.

De onderzoekslocatie is gelegen aan de minister Cremerstraat. De oppervlakte van de locatie bedraagt circa 0,5 ha. Momenteel kent de locatie een agrarische functie. Uit het bodeminformatiesysteem van de Provincie Drenthe blijkt dat buiten de onderzoekslocatie, op circa 400 meter afstand een gedempte wijk aanwezig is. Het is echter niet te verwachten dat deze demping invloed heeft op het projectgebied.

Conform de aanpak van de NEN 5740 dient, voorafgaand aan de uitvoering van het veld- en laboratoriumonderzoek, op basis van de verkregen informatie een hypothese te worden opgesteld. Het betreft een aanname omtrent het al dan niet aanwezig zijn van bodemverontreiniging op de te onderzoeken locatie.

Op basis van de gestelde informatie met betrekking tot het huidige gebruik van de onderzoekslocatie, wordt de onderzoekslocatie beschouwd als niet verdacht ten aanzien van bodemverontreiniging. Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is met stoffen in concentraties boven de streefwaarde of het geldende achtergrondgehalte.

Veldonderzoek

Het veldonderzoek is verricht op 16 december 2009 en heeft bestaan uit de volgende werkzaamheden:

- het uitvoeren van een visuele terreininspectie. Mede aan de hand hiervan is de plaats van de boringen bepaald;
- het uitvoeren van in totaal 16 verkennende handboringen;
- het zintuiglijk beoordelen van het bij de boringen vrijkomende bodemmateriaal op bodemkundige eigenschappen en op eventueel aanwezige verontreinigingskenmerken;
- het nemen van monsters van het bij de boringen vrijkomende bodemmateriaal;
- het plaatsen en doorpompen van een peilbuis.

Op 23 december 2009 zijn de volgende werkzaamheden verricht:

- het opnemen van de grondwaterstand in de peilbuis;
- het bepalen van de zuurgraad (pH) en het elektrisch geleidingsvermogen (Ec) van het grondwater en het nemen van grondwatermonsters uit de peilbuis.

In totaal zijn 4 grond(meng)monsters en 1 grondwatermonster geanalyseerd in het milieulaboratorium van ALcontrol laboratoires.

Conclusie

Op de onderzoekslocatie zijn zowel in de bovengrond als in de ondergrond geen verhoogde gehalten aan de onderzochte stoffen aangetroffen. Voor het grondwater geldt dat er licht verhoogde gehalten aan barium, nikkel en xylenen zijn aangetroffen.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie", formeel gezien onjuist is. Er zijn immers in het grondwater op de onderzoekslocatie enkele gehalten aangetroffen die worden beschouwd als

verontreiniging. De tussenwaarde (signaal voor nader onderzoek) wordt niet overschreden. Het is niet nodig om de hypothese en de onderzoeksstrategie aan te passen.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen bouw van de landgoedwoning en de aanleg van het landgoed.

4.2 Archeologie

Bij de ontwikkeling van het landgoed worden graafwerkzaamheden uitgevoerd die de eventueel aanwezige archeologische waarden kunnen verstoren. Daarom dient een archeologisch onderzoek in het plangebied plaats te vinden. Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek.

In de omgeving van het plangebied zijn meerdere archeologische vondsten bekend daterend vanaf het Mesolithicum tot en met de IJzertijd. Het plangebied is (deels) gelegen in een beekdal. De archeologische werkzaamheden worden uitgevoerd naar de richtlijnen voor beekdalonderzoek zoals opgesteld door de provincie Drenthe.

Bureauonderzoek

Het doel van het bureauonderzoek is om de bekende en potentiële archeologische waarden van het plangebied in kaart te brengen. Hierbij is gebruik gemaakt van bodemkaarten en van geologische, topografische en historische kaarten, het Archeologisch Informatiesysteem (Archis2) van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM), de Archeologische Monumentenkaart (AMK), de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) en overige relevante literatuur. Aan de hand van deze gegevens is een specifieke archeologische verwachting opgesteld.

In de omgeving van het plangebied zijn op verschillende plekken sporen aangetroffen van prehistorische bewoning, vanaf het Mesolithicum. Naast een aantal grafheuvels, met resten uit het laat-Neolithicum tot en met de vroege IJzertijd, zijn ook resten van neolithisch aardewerk en vuursteenbewerking aangetroffen in de nabije omgeving van het plangebied. Het brinkdorp Zeijen heeft een middeleeuwse oorsprong, maar is pas in de 20e eeuw uitgebouwd in de richting van het plangebied. Het plangebied heeft tot het begin van de 20e eeuw uit heidegrond bestaan, daarna heeft het voornamelijk een agrarische functie gehad. Er hebben nooit huizen of andere bebouwing in het plangebied gestaan, dus recente verstoringen worden alleen verwacht van landbouwwerkzaamheden, zoals diepploegen. De beekbedrinkingen in het zuidelijk deel van het plangebied bevestigen de aanwezigheid van een beek, die op historische kaarten zichtbaar is, maar in het huidige kaartbeeld bijna is verdwenen en slechts nog zichtbaar is als uitloper van de Broekenloop, in de vorm van een sloot.

Archeologische resten kunnen verwacht worden vanaf het Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd, maar gezien de gedane vondsten in de omgeving van het plangebied bestaat er voornamelijk een middelhoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit het Mesolithicum en Neolithicum. Steentijdbewoning vond voornamelijk plaats op de hoger gelegen delen in het landschap, zoals dekzandkoppen of -ruggen.

Veldonderzoek

Het veldwerk voor het inventariserende veldonderzoek is verricht op 6 en 7 april 2009 door een KNA-archeoloog en een veldbodemkundig karteerder. Hierbij zijn 58 handmatige grondboringen verricht met behulp van een Edelmanboor met een diameter van 10 cm. De boringen zijn uitgevoerd tot 0,3 m in de C-horizont en tot een maximale diepte van 1,20 m beneden maaiveld.

Er zijn tijdens het onderzoek geen archeologische indicatoren waargenomen.

De boringen bestaan uit een 0,1 tot 0,65 m dikke bouwvoor, bestaande uit licht humeus, matig leemarm grijsbruin zand. Vervolgens komt in enkele boringen een bruine laag voor, die doet denken aan een B-horizont, maar waarschijnlijk een inspoeling is van recentere aard. Er zijn geen restanten van een E-horizont aangetroffen. Er lijkt dan ook in geen enkele boring sprake te zijn van een podzolprofiel.⁷ In 14 boringen is onder de bouwvoor een verstoorde laag aangetroffen, beginnend van 0,15 tot 0,55 m onder het maaiveld en in dikte variërend van 0,15 tot 0,55 m.⁸ De C-horizont ligt in de meeste gevallen vrij dicht onder het maaiveld, en in 23 boringen begint de C-horizont direct onder de bouwvoor. Onder de C-horizont is in 16 boringen keileem aangeboord. In 3 boringen is keizand waargenomen (keileem waar de leem is uitgelooft).

Ter plekke van het plangebied komt veel reliëfverschil voor. Het westen en zuiden van het plangebied is relatief laaggelegen en met name het noordoosten van het plangebied ligt relatief hoger. Deze reliëfverschillen waren tijdens het booronderzoek duidelijk zichtbaar.

Conclusies en advies

Uit het veldonderzoek is gebleken dat de bodem in het plangebied bestaat uit dekzand en dekzand-op-keileem. Er zijn tijdens het veld onderzoek geen archeologische indicatoren waargenomen. De bodem is sterk verstoord, als gevolg van landbouwwerkzaamheden en egalisering van het reliëf.

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. De voorgenomen bodemingrepen kunnen zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd.

Het onderzoek is overeenkomstig de provinciale richtlijnen gebaseerd op een steekproef. Indien tijdens de uitvoering van graafwerkzaamheden in de delen van het plangebied die niet voor vervolgonderzoek in aanmerking komen alsnog archeologische resten worden aangetroffen, dient direct contact opgenomen te worden met het bevoegd gezag.

4.3 Flora en fauna

Sinds 2002 moeten alle ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan bepalingen uit het natuurbeschermingsrecht: de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. Uitgangspunt is dat er van ruimtelijke ingrepen geen nadelige invloeden mogen uitgaan op de aanwezige beschermde natuurwaarden.

In de flora- en faunatoets wordt door middel van een deskstudie gekeken naar de ligging van het plangebied ten opzichte van aangewezen natuurgebieden of ecologische verbindingzones en naar de verspreidingsgegevens van (beschermde) soorten planten en dieren in de omgeving van het plangebied. Om te kunnen beoordelen of de soorten die uit de deskstudie naar voren komen ook daadwerkelijk in het plangebied voorkomen, worden in een veldbezoek biotoopkenmerken van het plangebied en biotoopeisen van de soorten nader bestudeerd. Omdat het plangebied is opgenomen in het Integraal Gebiedsplan van de provincie Drenthe zal tevens aandacht worden besteed aan de natuurdoelen die gerealiseerd kunnen worden door de aanleg van het landgoed.

Gebiedsbescherming

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland en heeft tot doel om de natuurwaarden in het land te stabiliseren. De EHS bestaat uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. Indien een ruimtelijke ingreep binnen de begrenzing van de EHS plaatsvindt moet een 'nee, tenzij' procedure worden doorlopen en zal bij doorgang van de ingreep in de regel compensatie en mitigatie noodzakelijk zijn.

Het plangebied valt deels binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur en is begrensd als nieuw natuurgebied in het Gebiedsplan Drenthe. Met de aanleg van het landgoed wordt invulling gegeven aan de ontwikkeling van de EHS. Daarnaast grenst het aan het Veldakkersveentje, dat ook onderdeel uitmaakt van de EHS. Het Veldakkersveentje heeft het doeltype Bos van arme zandgronden binnen de halfnatuurlijke eenheden. Voor het begrensde bos op het landgoed geldt het zelfde natuurdoeltype maar dan als de multifunctionele afgeleide van de halfnatuurlijke eenheid.

Op basis van het veldbezoek in het kader van de Flora- en faunawet is een indruk verkregen van de mogelijkheden om de invulling van de bosaanplant binnen de EHS af te stemmen op de natuurwaarden die nu reeds aanwezig zijn. Met de invulling van de EHS door middel van bosaanleg op Landgoed te Zeijen wordt beoogd de reeds aanwezige natuurwaarden te versterken.

Om in beeld te krijgen voor welke bostypen het landgoed geschikt is, is onderzoek uitgevoerd naar de abiotisch kenmerken van het gebied (Landgoed Zeijen - Abiotische typering en kansrijke bostypen, Grontmij, 2009). Uit deze notitie volgt dat vochtig Wintereiken-beukenbos het meest kansrijk is met in de boomlaag vooral beuk, zomereik, wintereik en op lichtere plekken ruwe en zachte berk en ratelpopulier. Op de drogere terreingedeelten is het droge Wintereiken-beukenbos kansrijk met een dominantie van beuk, en sporadisch het voorkomen van zomereik en ruwe berk.

Soortbescherming

Op de akker was tijdens het veldbezoek geen begroeiing aanwezig. Het grasland werd gedomineerd door Engels raaigras. Andere grassen en kruiden waren slechts spaarzaam aanwezig. Het betreft onder meer Ruw beemdgras, Grote Vossenstaart, Vogelmuur, Kleine veldkers en Ridderzuring. Het pad dat naast een van de droogstaande sloten ligt, is dichtgegroeid met ruigtekruiden. Dit betreft onder meer Akkerdistel, Grote brandnetel en Haagwinde.

Beschermde planten zijn niet waargenomen. Het plangebied biedt voor beschermde soorten geen geschikte groeiplaats.

Op basis van het aangetroffen biotoop kan een klein aantal beschermde diersoorten in het onderzoeksgebied voorkomen. Hieronder wordt de verwachte aanwezige fauna per soortgroep beschreven.

Vogels

Het veldbezoek is in het broedseizoen uitgevoerd. Desondanks zijn binnen het plangebied geen indicaties van broedende vogels gezien. In de akker zou een kievit tot broeden kunnen komen. Het pad langs de sloot biedt gezien de ruigere begroeiing een geschikte broedplek aan een beperkt aantal vogelsoorten. Hierbij kan gedacht worden aan soorten als Graspieper. (Rode Lijst). De verwachtingswaarde is echter beperkt.

Zoogdieren

In het plangebied zijn sporen gevonden die duiden op verblijfplaatsen van de licht beschermde Veldmuis. Op basis van het aanwezige biotoop kan het voorkomen van de Egel, Mol, Bosspitsmuis en Bosmuis in het plangebied worden verondersteld. Deze soorten kunnen dekking vinden op het verruigde pad binnen het plangebied. Al deze soorten zijn licht beschermd. Door het voorkomen van prooidieren kunnen ook kleine marterachtigen in het plangebied aanwezig zijn. Het gaat hierbij om Wezel en Bunzing. Deze soorten hebben naar verwachting geen verblijfplaats in het plangebied.

Amfibieën, vissen en reptielen

De sloten binnen het plangebied staan droog. Hier is voor amfibieën geen voortplantingsbiotoop aanwezig. Mogelijk vinden Bruine kikker en Gewone pad een geschikt overwinteringsbiotoop op het verruigde pad in het gebied.

Vissen en reptielen komen in het plangebied niet voor.

Overige fauna

Overige soorten zoals beschermde vlinders en libellen worden niet verwacht, hiervoor is geen geschikt biotoop aanwezig.

Gevolgen van de ingreep

Bij een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet zijn in de eerste plaats vaste verblijfplaatsen en groeiplaatsen van belang. Wanneer werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd kunnen deze mogelijk leiden tot de vernietiging van nesten van vogels. Werkzaamheden die buiten het broedseizoen worden uitgevoerd leiden niet tot de vernietiging van vaste verblijfplaatsen van vogels. Vogels waarvan de nestplaats het jaarrond beschermd is, zijn niet waargenomen. Mogelijk aanwezige vogels zijn algemeen in Nederland voorkomende soorten. Het verdwijnen van nestgelegenheid heeft geen effect op de gunstige staat van instandhouding van de soorten.

De herinrichting van het terrein zal daarnaast leiden tot het verdwijnen van verblijfplaatsen van enkele licht beschermde diersoorten (tabel 1 Flora- en faunawet) die in het plangebied voorkomen. De negatieve effecten op deze dieren zullen niet leiden tot het vernietigen van hele populaties. Het betreft allemaal algemene diersoorten waarvan de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is.

Beschaduwning treedt op als bosaanplant direct grenst aan het Veldakkersveentje. In de randzone van het veentje zijn in de huidige situatie diverse zonbeschenen locaties aanwezig. Dit betreft zowel een slootje aan de zuidzijde waarin voortplanting van groene kikkers (spec.) is vastgesteld als bramenstruweel dat zeer rijk is aan insecten. Tijdens het veldbezoek werden hier zes vlindersoorten en drie libellensoorten waargenomen. Om bovengenoemde effecten te beperken of weg te nemen wordt geadviseerd in een ruime zone rondom het Veldakkersveentje (vooral oost- en zuidkant) geen bos direct grenzend aan het veentje te planten. Om schaduwwerking ook op langere termijn te beperken kan hiervoor een zone van 20 meter breed worden gehanteerd.

Conclusies en consequenties

Alle gevonden en te verwachten soorten in het plangebied zijn licht beschermd. Voor schade aan deze soorten geldt een vrijstelling. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft voor deze soorten niet te worden aangevraagd. De algemene zorgplicht is dan wel van kracht, als de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd is een ontheffing voor het verstoren van broedplaatsen van vogels niet nodig. In de planvorming is rekening gehouden met de aanbeveling om geen bos direct aangrenzend aan het veentje te planten door het inrichten van mantels (lijnvormige struweelbegroeiing langs de bosranden). Deze zonbeschenen randen krijgen een ruime overgang naar het open gebied, waardoor er zich een ruigte kan ontwikkelen die een aantrekkelijke biotoop biedt voor veel insecten, vogels, kleine zoogdieren en amfibieën.

Naar verwachting zal de ontwikkeling van het landgoed een positief effect hebben op de natuurwaarden in en om het plangebied.

4.4 Watertoets

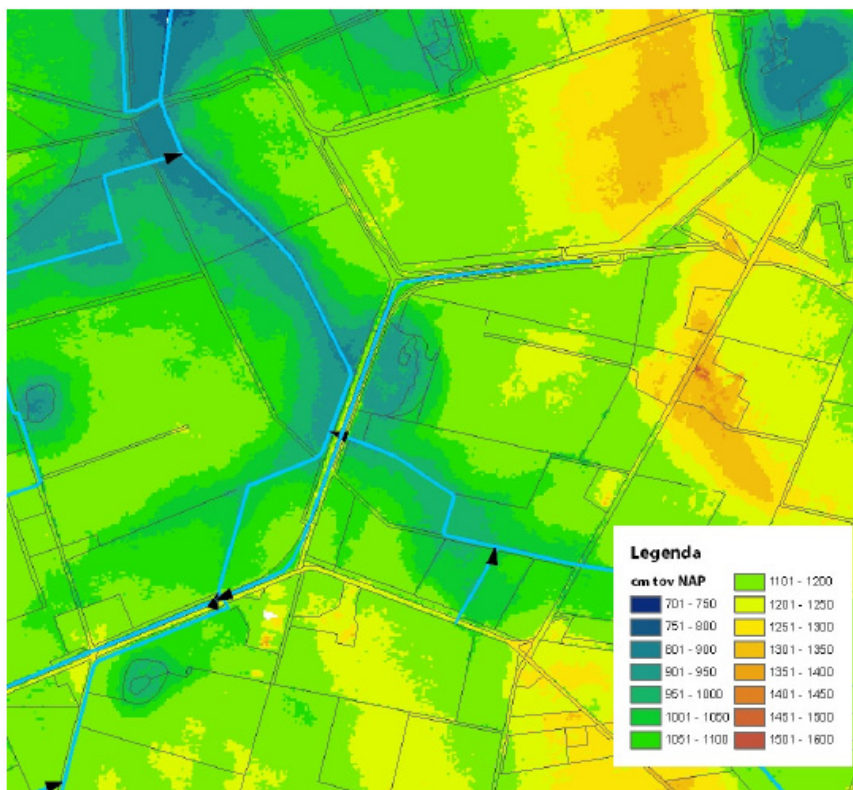
De watertoets is het proces van informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De centrale gedachte achter de watertoets is dat de initiatiefnemer en waterbeheerder tijdens de planontwikkeling overeenstemming bereiken over water in het ruimtelijk plan. In de watertoets worden de waterhuishoudkundige consequenties van een ruimtelijk plan beoordeeld en geconcretiseerd in termen van "vasthouden, bergen en afvoeren" en "voorkomen, scheiden en zuiveren". In het kader van de watertoets heeft begin 2009 een gesprek plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers en waterschap Noorderzijlvest. Het doel van dit overleg was het uitwisselen van informatie over het initiatief. Het waterschap heeft haar uitgangspunten en wensen kenbaar gemaakt ten aanzien van de lokale waterhuishoudkundige situatie.

Voorliggende Programma van Eisen is het volgende product uit het watertoetsproces, na het besprekingsverslag van het overleg tussen initiatiefnemers en waterschap Noorderzijlvest. Het Programma van Eisen gaat verder in op de uitgangspunten en randvoorwaarden van het waterschap ten aanzien van de belangrijkste wateraspecten. Voor de wateraspecten is gebruik gemaakt van de Handreiking Watertoets II.

Huidige situatie

Maaiveldhoogte

Het beoogde landgoed is bovenstrooms gelegen van de beekdalen Oostervoortsche Diep (west) en de Grote Masloot (oost) en ten zuiden van de es (Noordsche Veld). Direct ten westen van het landgoed ontspringt de Broekenloop die een zijtak is van het Oostervoortsche Diep. Het plangebied is relatief hoog gelegen. De maaiveldhoogte van het terrein varieert van NAP +12,10 m in het noordoosten tot NAP +9,40 m in het oosten langs het Veldakkersveentje. Het maaiveld loopt af van oost naar west richting het beekdal.



Maaiveldhoogte (AHN 2000) en waterstructuur

Bodem en grondwater

Volgens de bodemkaart worden binnen het plangebied podzolgronden, beekeerdgronden en vaaggronden aangetroffen. Ter hoogte van het veentje en de Broekenloop ten zuiden van het plangebied komt een grondwatersituatie voor tot grondwatertrap IV. In het hoger gelegen noordoosten worden grondwatertrappen tot VII aangetroffen. Hoe lager de grondwatertrap, hoe dichter de grondwaterstand aan maaiveld kan voorkomen.

Of infiltratie in de bodem zinvol mogelijk is, is afhankelijk van de grondsoort en de lokale grondwatersituatie. Ten behoeve van het archeologisch onderzoek heeft veldonderzoek plaatsgevonden binnen het plangebied. Op 58 locaties is tot een maximale diepte van ca. 1,25 m beneden maaiveld een bodemprofiel opgenomen en een inschatting gemaakt van de k-waarde per grondlaag. Uit de profielen blijkt vanaf ca. 0,50 m beneden maaiveld keileem voor te kunnen komen of keizand met k-waarden lager dan 1 m/d. Hoewel de grondwaterfluctuatie niet is ingeschat, kan op basis van de ondiepe bodemsamenstelling worden aangenomen dat hoge grondwaterstanden (schijngrondwaterstanden) kunnen voorkomen. Hieruit wordt geconcludeerd dat oppervlakteinfiltratie, zonder bodemverbetering, niet zinvol mogelijk is. Een mogelijkheid die verder onderzocht dient te worden is infiltratie door middel van een bovengrondse of ondergrondse infiltratievoorziening met een overloop naar oppervlaktewater (ven).

Waterhuishoudkundige situatie

In het overleg met waterschap Noorderzijlvest is met name de huidige waterhuishoudkundige situatie besproken op basis van door het waterschap aangeleverde informatie (zie afbeelding). De watergangen rondom het plangebied zijn hoofdwatergangen en hebben een belangrijke functie in de afwatering van het bovenliggende gebied. Hoofdwatergangen zijn in beheer bij het waterschap.

De Broekenloop heeft een functie om het gebied ten oosten en noorden van Ter Aard tot Zeijen af te wateren en op peil te houden. De schouwslot ten oosten van het plangebied dient voor de afvoer van het landbouwperceel ten noorden van het plangebied. Omdat de afvoersituatie in de huidige situatie functioneert, dient de toekomstige waterhuishoudkundige situatie aan tenminste het huidige profiel en functioneren te voldoen.



Huidige waterhuishoudkundige situatie (bron: waterschap Noorderzijlvest)

Wateraspecten

Voor de uitgangspunten en randvoorwaarden ten aanzien van water is gebruik gemaakt van de door het waterschap Noorderzijlvest opgestelde "Notitie Stedelijk Water, Een leidraad voor water in dorp en stad" (nov. 2006). De randvoorwaarden, richtlijnen en uitgangspunten in deze notitie zijn gebaseerd op het meest recente beleid ten aanzien van integraal waterbeheer.

Riolering en waterberging

Een voor waterbeheer belangrijke factor in een ruimtelijk plan is de toename van het verhard oppervlak. Binnen het plangebied zal het verhard oppervlak toenemen door de realisatie van de woning en omliggend erf. Door toename van verhard oppervlak stroomt regenwater, zonder extra maatregelen, sneller af richting oppervlaktewater. Hierdoor kunnen piekwaterstanden ontstaan en afvoeren toenemen. Waterschap Noorderzijlvest gaat er vanuit dat gemeenten bij rioolaanleg de mogelijkheden tot afkoppelen zoveel mogelijk benutten. Bij de realisatie van de woning dient daarom rekening te worden gehouden met een gescheiden rioleringsstelsel, waarbij het vuilwater wordt afgevoerd richting de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) en dat regenwater hiervan wordt afgekoppeld en behandeld volgens de trits vasthouden, bergen en afvoeren.

De mogelijkheden voor het bergen en afvoeren van afgekoppeld hemelwater in en via de bodem zijn afhankelijk van de lokale bodemopbouw en grondwatersituatie. Voor kleine plannen hanteert waterschap Noorderzijlvest de vuistregel dat het extra te realiseren wateroppervlak gelijk dient te zijn aan 10 % van de toename van het verhard oppervlak (woning en erf).

Waterkwaliteit

In de nabije toekomst zullen de richtlijnen ten aanzien van waterkwaliteit en ecologie sterk beïnvloed worden door de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water. Waterschap Noorderzijlvest heeft in het overleg aangegeven, dat er voor de Broekenloop geen specifieke KRWdoelstellingen zijn.

De waterkwaliteit kan worden beïnvloed door diffuse bronnen. Het is daarom vereist om geen of zo min mogelijk uitlogende materialen toe te passen, zoals zinken dakgoten of uitlogende beschoeiingen. Het gebruik van duurzame materialen is een vereiste.

Het plangebied bevindt zich in een hydrologisch aandachtsgebied (POP II). Dat betekent dat er speciale aandacht uitgaat naar de kwaliteit van water dat via het oppervlaktewater of grondwater wordt afgevoerd. Hydrologische aandachtsgebieden staan veelal in relatie tot watersystemen met een natuurfunctie, zoals beekdalen en vennen.

Grondwater

Om grondwateroverlast bij bebouwing te voorkomen mag de drooglegging minimaal 1 m bedragen (zonder kruipruimte). In groenzones of ecologische zones mag de drooglegging minder zijn of mag inundatie optreden. Afspraken hierover dienen vastgelegd te worden in de waterparagraaf. In onderstaande tabel zijn een aantal voorbeelden van droogleggingen te vinden.

Droogleggingseisen

<i>Woningen met kruipruimte</i>	<i>1,30 m</i>
<i>Woningen zonder kruipruimte</i>	<i>1,00 m</i>
<i>Gebiedsontsluitingswegen</i>	<i>0,80 m</i>
<i>Erftoegangswegen</i>	<i>0,80 m</i>
<i>Groenstroken / ecologische zones</i>	<i>0,50 m</i>

Verdroging

Het plangebied bevindt zich binnen een verdrogingsgebied dat voorkomt op de toplist verdroogde gebieden van de provincie Drenthe. Voor deze gebieden is extra aandacht om de verdroging tegen te gaan. Het bergen van (afgekoppeld) hemelwater in de bodem draagt bij aan het verminderen van verdroging.

Beheer en onderhoud

In de waterparagraaf dient vastgelegd te worden wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van welk deel van het watersysteem. Keuzes als onderhoud vanaf de kant en onderhoud vanaf het water worden in deze planfase gemaakt omdat dit bepalend is voor de inrichting en aanzienlijke gevolgen kan hebben voor de ruimteclaim.

Waterschap Noorderzijlvest is verantwoordelijk voor het onderhoud aan hoofdwatgangen. Een hoofdwatgang heeft de functie aanvoer, afvoer en berging van water. Hoofdwatgangen zijn in eigendom van waterschap Noorderzijlvest. Noodzakelijke voorzieningen voor het verrichten van onderhoud, zoals onderhoudspaden of inritvoorzieningen voor de maaiboot dienen meegenomen te worden in het ontwerp. Afspraken hierover worden duidelijk vastgelegd in de waterparagraaf of een ontheffing op de Keur. Waterschap Noorderzijlvest heeft richtlijnen opgesteld voor de inrichting van hoofdwatgangen in bebouwd gebied. Hiermee wordt gezorgd dat watgangen efficiënt te onderhouden zijn. Waterschap Noorderzijlvest heeft een sterke voorkeur voor onderhoud vanaf de kant.

Juridische vertaling en advies

Bovenstaande Programma van Eisen gaat in op de uitgangspunten en randvoorwaarden van het waterschap Noorderzijlvest ten aanzien van de belangrijkste wateraspecten. Deze punten zijn meegenomen in het voorlopig ontwerp van het landgoed. In het kader van de watertoets is door het waterschap getoetst voldoende rekening is gehouden met de uitgangspunten en randvoorwaarden. Bij brief van 14 augustus 2009 heeft het waterschap gereageerd op de concept waterparagraaf en deze akkoord bevonden. Aanvullend hierop gaven zij aan dat 10 % van de toename van verhard oppervlak gecompenseerd moet worden en verontreiniging van grond- en oppervlaktewater voorkomen moet worden. Er mogen daarom geen uitlopende materialen gebruikt worden. Het waterschap heeft aangegeven graag mee te willen denken over de mogelijkheden van het realiseren van ecologische vormen van compensatie van het verhard oppervlak. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan voor het landgoed zal waterschap worden betrokken.

4.5 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten door de erftoegangsweg Minister Cremerstraat waar een maximumsnelheid geldt van 60 km/uur. De voorgenomen ontwikkeling is de aanleg van één woning met daaraan ondergeschikte functies. Gezien de schaal van het project zijn er geen extra verkeersbewegingen te verwachten. De verkeersdruk, bereikbaarheid en verkeersveiligheid zullen niet wijzigen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Het parkeren zal op eigen erf plaatsvinden.

4.6 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is de zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. In het plangebied is geen sprake van een spoorweg of een industrieterrein. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de zone van een spoorweg of een industrieterrein, daarom is uitsluitend het aspect wegverkeerslawaaï mogelijk relevant.

Op grond van de Wgh hebben alle wegen van rechtswege een zone waarbinnen een onderzoek naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeer moet worden gedaan. Het plangebied en de locatie van de toekomstige landgoedwoning ligt in de wettelijke zone van de Minister Cremerstraat (250 meter).

Door middel van akoestisch onderzoek op basis van Standaard Rekenmethode I is de geluidsbelasting onderzocht (zie bijlage 1). Hierbij is uitgegaan van een intensiteit van 4.500 motorvoertuigen per etmaal op de Minister Cremerstraat en een maximumsnelheid van 60 km/uur. De 48 dB geluidscontour (= voorkeursgrenswaarde) blijkt op 72 meter uit het hart van de Minister Cremerstraat te liggen en blijft daarmee ruim buiten het plangebied. Ter plaatse van het plangebied en de landgoedwoning zal dan ook aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB worden voldaan.

4.7 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet Milieubeheer en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan een bestemmingsplan worden vastgesteld indien aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt "niet in betekenende mate" bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit "in betekenende mate" is sprake indien 500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 1.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen gerealiseerd worden. In het plangebied zullen deze ontwikkelingen niet plaats gaan vinden. Geconcludeerd wordt dat door deze ontwikkeling de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit in en om het plangebied is daarom niet noodzakelijk.

4.8 Externe veiligheid

Bij een bestemmingsplan(wijziging) moet volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het plangebied worden getoetst aan het vigerende beleid voor externe veiligheid. Om de ontwikkeling verder in procedure te kunnen brengen is het noodzakelijk aan te tonen dat:

- het plangebied geen onaanvaardbare risico's veroorzaakt voor de omliggende bebouwing;
- de omgeving geen onaanvaardbare risico's veroorzaakt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Voor het plan is een risico-inventarisatie uitgevoerd. Tijdens deze inventarisatie zijn de risicovolle objecten die mogelijk een risico vormen en risicogevoelige objecten die mogelijk risico lopen in de omgeving geïdentificeerd. Tevens is vastgesteld waar deze risicobronnen zich bevinden en van welke aard elke bron is. Hierbij is gekeken naar de volgende soorten objecten:

- transport van gevaarlijke stoffen over een weg, rivier of spoorweg;
- inrichtingen (bijvoorbeeld (agrarische) bedrijven), BEVI-plichtige bedrijven;
- bovengrondse hoogspanningslijnen;
- LPG-tankstations;
- hoge druk gasleidingen;
- brandstofleidingen van het Ministerie van Defensie.

Volgens informatie verkregen van het Kadaster ligt ten noorden van het plangebied (noordzijde Zeijerwiek) een hoge druk gasleiding van de Gasunie. Het betreft een hoge druk gasleiding van 8 inch met een werkdruk van 40 bar. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 ligt op 0 meter (op de gasleiding). Voor een hoge druk gasleiding met deze kenmerken geldt, volgens het memorandum van de Gasunie een inventarisatieafstand van 95 meter. De woning op het landgoed bevindt zich op een afstand van 275 meter van de gasleiding en valt buiten de inventarisatieafstand. Daarom hoeft er geen groepsrisicoberekening uitgevoerd te worden. De hoge druk gasleiding vormt geen belemmering voor het plangebied.

Volgens de Risicokaart bevinden zich binnen 200 meter van het plangebied verder geen risicovolle objecten waar rekening mee dient te worden gehouden.

4.9 Milieuzonering

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven met uitzondering van twee agrarische bedrijven aan Minister Cremerstraat. De landgoedwoning vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van deze bedrijven, omdat in de bestaande situatie reeds woningen op een kortere afstand dan de toekomstige landgoedwoning zijn gesitueerd.

4.10 Duurzaamheid

Op (inter)nationaal en regionaal niveau doen zich ontwikkelingen voor die veelal een nadelig effect hebben op onze leefomgeving, zoals klimaatverandering, verstedelijking, bevolkingstoename, toenemende industrialisatie, groeiend tekort aan primaire grondstoffen etc. De gemeente wil een bijdrage leveren om de nadelige gevolgen hiervan te minimaliseren door te streven naar een duurzame ontwikkeling op lokaal niveau.

Onder duurzame ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Daarnaast streeft de gemeente er naar om op korte termijn de huidige kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Deze voornemens zijn alleen te realiseren door een integrale aanpak van het gemeentelijk milieubeleid op verschillende beleidsterreinen.

Duurzaam bouwen is een van de items die daaraan een bijdrage kunnen leveren. Tevens is het een van de items waarmee de landelijke doelstelling voor de reductie van CO₂ (vermindering broeikaseffect) conform de afspraken in het Kyoto-protocol kunnen worden bewerkstelligd.

Duurzaam bouwen is te definiëren als het inrichten en gebruiken van de gebouwde omgeving, dat wil zeggen gebouwen én openbare ruimte, op een manier die de gezondheids- en milieuschade in alle stadia, van inrichten, bouwen en beheren tot renoveren en sloop, zoveel mogelijk voorkomt en/of beperkt. De inrichting, het gebruik en het stedenbouwkundig ontwerp van de gebouwde omgeving dragen bij aan comfort en veiligheid, en flexibiliteit gedurende de levensloop van de gebouwen.

Om hieraan te kunnen voldoen is het van belang, dat er zoveel mogelijk duurzame materialen worden toegepast. Dit zijn materialen gefabriceerd uit grondstoffen waarvan de voorraad niet beperkt is, energiearm worden geproduceerd, tijdens het productieproces een beperkte uitstoot van schadelijke stoffen veroorzaken en een lange levensduur hebben. Tevens zijn duurzame materialen geschikt voor hergebruik teneinde de hoeveelheid sloop- en bouwafval te beperken. Daarnaast is het onder meer van belang dat het energieverbruik de komende jaren daalt. Dit kan door bijvoorbeeld een goede isolatie en de nieuwste energiezuinige verwarmings-, ventilatie- en koeltechnieken toe te passen. Een duurzaam gebruik en inrichting van gebouwen, bouwwerken en de omgeving is hierbij eveneens van belang.

Voor het bevorderen van duurzaam bouwen is de gemeente een belangrijke partij. Dit geldt zowel voor de rol van de gemeente als eigenaar en opdrachtgever van haar eigen bouwvoorraad als ook voor het stimuleren van duurzaam bouwen bij burgers en bedrijven.

Om duurzaam bouwen activiteiten een goede basis te kunnen bieden, heeft de gemeente het duurzaam bouwen beleid vastgelegd in een beleidsplan Duurzaam Bouwen. Met het formuleren en vaststellen van het beleid en ambities voor duurzaam bouwen wil de gemeente Tynaarlo richting geven aan het duurzaam gebruiken en inrichten van de woon-, werk- en leefomgeving. Voor de eigen gebouwen en installaties zet de gemeente in ieder geval in op het voorlopend niveau conform de landelijke Menukaart Duurzaam Bouwen. De gemeente tracht ook particuliere bouwers te stimuleren om (nog meer) over te gaan tot duurzaam bouwen. Doel is om daarmee duurzaam bouwen binnen de gemeente op een hoger niveau te brengen en om een gezonde, comfortabele en veilige omgeving te creëren.

De rol van de gemeente is hierbij kaderstellend en in eerste instantie nog (sterk) stimulerend en initiërend. Op termijn is het streven gericht op een meer faciliterende rol. Dit kan omdat de markt en de consument duurzaam bouwen steeds meer als gangbare praktijk zullen beschouwen. Uitgangspunt bij het nastreven van de ambitieniveaus is daarom ook, dat de gemeente de markt en de consument zoveel ruimte als mogelijk laat om zelf te bepalen op welke manier duurzaamheid in gebouwen, woningen en in de omgeving wordt gerealiseerd. Hiermee is meer ruimte te creëren voor de samenwerking tussen marktpartijen en overheden voor innovatie en flexibiliteit.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. Het juridische systeem en de gelegde bestemmingen worden in dit hoofdstuk beschreven en toegelicht.

5.2 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied en is juridisch bindend. De wijze waarop deze regeling kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarbij moet rekening worden gehouden met de RO standaarden 2008 (SVBP en IMRO).

Het bestemmingsplan bestaat uit de plantoelichting, regels en verbeelding. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan. De regels en verbeelding zijn aan elkaar gerelateerd. Dit betekent dat de verbeelding en de regels altijd in samenhang moeten worden gebruikt. De plantoelichting is bedoeld om de verbeelding en de regels te verduidelijken en om gemaakte keuzen te verantwoorden aan de hand van ruimtelijk beleid.

Voor de verbeelding wordt als ondergrond de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN) gebruikt. Met het oog op de volledigheid en nauwkeurigheid van de aanwezige bebouwing is de meest recente versie gehanteerd. De GBKN is aangevuld met kadastrale gegevens. Alle gronden die binnen het plangebied vallen hebben een bestemming en/of aanduiding gekregen op de verbeelding. De begrenzingen van de bestemmingen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing.

Uitgangspunt is, door het stellen van heldere regels en een duidelijke verbeelding, een zo goed mogelijke handhaafbaarheid te realiseren. De toetsingscriteria in de regels vormen een toetsingsgrond voor bouw- en aanlegvergunningen, ontheffingen en nadere eisen.

5.3 Planregels

De planregels zijn in een vaste volgorde weergegeven in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008).

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

In hoofdstuk 1 worden enkele in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Artikel 1: Begripsbepaling

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begripsbepalingen zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. De gehanteerde definities betreffen, voor zover gedefinieerd, standaarden uit het SVBP 2008. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik, begripsbepalingen uit de bouwverordening of de jurisprudentie.

Artikel 2: Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. De bepalingen zijn ontleend aan SVBP 2008 en IMRO 2008.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

In hoofdstuk 2 worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven. Het plangebied heeft twee bestemmingen gekregen:

- Agrarisch;
- Natuur - Landgoed.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning.

Artikel 3: Agrarisch

Het noordelijk en oostelijk deel van het plangebied is bestemd als Agrarisch. In hoofdzaak zal hier het huidige agrarisch gebruik worden voortgezet. Omdat deze gronden een overgang vormen tussen het te bebossen deel van het landgoed en de omliggende agrarische percelen is het tevens bestemd voor behoud, herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden. Verder is deze bestemming bedoeld voor extensief dagrecreatief medegebruik, fiets- en wandelpaden en waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen. De aanleg van houtwallen en randbeplanting is toegestaan op de daarvoor aangeduide locaties (aanduiding houtwal). In de regels is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van natuurlijke en landschappelijke waarden. Er is geen aanlegvergunning benodigd voor werken die worden uitgevoerd ten behoeve van de aanleg van het landgoed, zoals opgenomen in het voorlopig ontwerp van 13 oktober 2009. De inrichtingsprincipes van het landgoed worden in de bestemmingsplanprocedure op basis van het voorlopig ontwerp afgewogen en na vaststelling nader uitgewerkt. De inrichtingsmaatregelen hoeven echter niet een vergunningtraject te doorlopen, omdat in het voorlopig ontwerp de natuurlijke en landschappelijke waarden uitvoerig in de planvorming zijn betrokken.

Artikel 4: Natuur - Landgoed

Bestemmingsomschrijving

De bestemming Natuur - Landgoed heeft betrekking op grootste deel van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor behoud, herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden, bos en houtproductie, landgoed, wonen, extensief dagrecreatief medegebruik, wegen en parkeervoorzieningen, fiets- en wandelpaden, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

Wonen en landgoed

Binnen deze bestemming is door middel van de aanduiding 'bos' en de aanduiding 'wonen' aangegeven waar bos en wonen is toegestaan. Met behulp van een bouwvlak is aangegeven waar de landgoedwoning en andere gebouwen en bouwwerken gebouwd mogen worden. Omdat de landgoedwoning niet te ver het beekdal in mag steken is de zuidelijke begrenzing van het bouwvlak gemaximeerd op 15 meter uit de toekomstige bosrand. De wijze waarop de landgoedwoning en andere gebouwen en bouwwerken gepositioneerd worden is opgenomen in het voorlopig ontwerp Landgoed Zeijen Tynaarlo (d.d. 13 oktober 2009). Een bouwvergunning voor de woning kan pas verleend worden als het landgoed 'nagenoeg gerealiseerd' is. Hiermee wordt bedoeld dat de

beplanting (bosaanplant, houtwallen en randbeplanting) aangebracht en paden en waterlopen aangelegd moeten zijn. Op deze wijze wordt de bouw van landgoedwoning rechtstreeks gekoppeld aan het realiseren van het landgoed.

Bijzondere functies

Binnen de bestemming is een aan huis verbonden beroep eveneens toegestaan. Aangesloten wordt bij de gemeentelijke regeling die voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven van toepassing is. Aan huis verbonden bedrijvigheid is niet bij recht mogelijk in het plangebied. Via ontheffing is het onder voorwaarden mogelijk bedrijvigheid te realiseren. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan kleinschalige ambachtelijke bedrijven. Uitgangspunt is dat de activiteit qua aard en omvang passend moet zijn binnen de woonomgeving.

Binnen de gemeente is het in beginsel toegestaan een bed and breakfast accommodatie te vestigen (zie beleidsnotitie uit 2002). Onder bed and breakfast (B&B) wordt verstaan: een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt, die geschikt is voor maximaal vier personen, verdeeld over maximaal twee slaapkamers en is bedoeld voor doorstroom in de recreatieve verhuur. Een logiesvorm als zodanig wordt als een ondergeschikte nevenactiviteit beschouwd, waardoor een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan voor het betreffende pand niet nodig is. Een bed and breakfast accommodatie mag alleen in het hoofdgebouw worden gerealiseerd.

Bouwregels

Het hoofdgebouw heeft een maximale inhoud van 3.500 m³. Met dit volume is er voldoende mogelijkheid om een woning neer te zetten passend bij de uitstraling van een landgoed.

De oppervlakte aan bijgebouwen die het bestemmingsplan toestaat (500 m²) is groter dan doorgaans gekoppeld aan de woonfunctie in het buitengebied van Tynaarlo wordt toegestaan. Hier ligt aan ten grondslag dat ten behoeve van het onderhoud van het landgoed stalruimte benodigd is voor werktuigen en machines. Daarnaast wordt er vee gehouden op het landgoed. Voor de schapen, geiten en paarden is winterstalling noodzakelijk en moet er ruimte zijn voor opslag van veevoeder. Tot slot is er ruimte benodigd voor bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie, zoals een werkplaats/atelier, garage en opslag en een theeschenkerij.

Aanlegvergunning

In de regels is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van natuurlijke en landschappelijke waarden en de inrichtingsstructuur van het landgoed. Er is geen aanlegvergunning benodigd voor werken die worden uitgevoerd ten behoeve van de aanleg van het landgoed, zoals opgenomen in het voorlopig ontwerp van 13 oktober 2009. De inrichtingsprincipes van het landgoed worden in de bestemmingsplanprocedure op basis van het voorlopig ontwerp afgewogen en na vaststelling nader uitgewerkt. Deze behoeven echter niet een extra vergunningtraject te doorlopen, omdat in het voorlopig ontwerp de natuurlijke en landschappelijke waarden uitvoerig in de planvorming zijn betrokken.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

In hoofdstuk 3 van de regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene ontheffingsregels en de algemene procedureregels.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene ontheffingsregels

In dit artikel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om ontheffingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Met deze ontheffingsbepalingen wordt meer flexibiliteit aan het plan gegeven. Dit voorkomt dat bij kleine ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is. Bij kleine afwijkingen kan worden volstaan met een binnenplanse ontheffing.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

In hoofdstuk 4 zijn twee artikelen opgenomen, het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing en de slotregel waarin de citeertitel van het bestemmingsplan wordt aangehaald.

Artikel 7 Overgangsrecht

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Artikel 8 Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling omschrijft de titel van het plan.

5.4 Verbeelding

Tot dit bestemmingsplan behoort de verbeelding met nummer NL.IMRO.1730.BPLandgoedZeijen-0301.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

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 zullen hiervoor een planschade- en anterieure exploitatieovereenkomst ondertekenen. Ook de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen.

Hiermee zijn alle plankosten als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening anderzins verzekerd en is het niet verplicht een exploitatieplan op te stellen.

Hoofdstuk 7 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) opgestuurd naar diverse instanties. Tevens heeft het voorontwerp bestemmingsplan op grond van de Gemeentelijke Inspraakverordening 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen reacties ten aanzien van het bestemmingsplan ingediend.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan wordt, overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht 6 weken ter visie gelegd. Eventuele zienswijzen zullen in het bestemmingsplan worden opgenomen.

De ingediende zienswijzen worden opgenomen in de Nota van Beantwoording. In deze nota zal tevens het standpunt van het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van de verschillende reacties worden opgenomen. De nota zal deel uit maken van de toelichting van het bestemmingsplan.

Waar dit standpunt zal leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan, zullen de aanpassingen in het bestemmingsplan verwerkt worden. Voor meer achtergrondinformatie over de resultaten van de overlegreacties zal worden verwezen naar voornoemde nota's.

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Project: Landgoed Zeijer
huidig

Verkeersgegevens
etmaal intensiteit:

4500 motorvoertuigen

verkeerssamenstelling	gemiddelde uurintensiteit [%]	lichte motorvoertuigen [%]	middelzware motorvoertuigen [%]	zware motorvoertuigen [%]
dagperiode [07.00 - 19.00 uur]	6,9	92,3	5	2,7
avondperiode [19.00 - 23.00 uur]	3,3	97,3	2	0,7
nachtperiode [23.00 - 07.00 uur]	0,6	88,7	9,4	1,9

aantallen per uur	gemiddelde uurintensiteit	lichte motorvoertuigen	middelzware motorvoertuigen	zware motorvoertuigen
dagperiode [07.00 - 19.00 uur]	310,5	286,6	15,5	8,4
avondperiode [19.00 - 23.00 uur]	148,5	144,5	3,0	1,0
nachtperiode [23.00 - 07.00 uur]	27,0	23,9	2,5	0,5

snelheid [km/hr]	lichte motorvoertuigen	middelzware motorvoertuigen	zware motorvoertuigen
	60	60	60

Laeq	dagperiode	avondperiode	nachtperiode
	57,1	53,1	46,7

Invoergegevens
Resultaten

wegdektype:	c0 dicht asfalt beton DAB (referentiewegdek)	
afstand tot VRI-kruispunt:	n.v.t. (m)	Lden= 57,2 dB
afstand tot snelheidsverlagend obstakel	n.v.t. (m)	afrek ex. art. 110g Wgh= 2 dB
reflectie overzijde:	0	
afstand tot wegas:	25 (m)	Geluidbelasting = 55,2 dB
breedte hard gebied	4,5 (m)	
hoogte waarmeepunt (Hw):	5 (m)	
hoogte wegas (Hweg)	0 (m)	
Bodemfractie	0,67	

Geluid contour afstanden in meters t.o.v. de wegas (incl. aftrek ex. art. 110g Wgh)

68 dB	#####
63 dB	7
58 dB	16
53 dB	34
48 dB	72
43 dB	153
38 dB	315
33 dB	638

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	39
Artikel 1 Begrippen	39
Artikel 2 Wijze van meten	41
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	42
Artikel 3 Agrarisch	42
Artikel 4 Natuur - Landgoed	43
Hoofdstuk 3 Algemene regels	46
Artikel 5 Antidubbelregel	46
Artikel 6 Algemene ontheffingsregels	47
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	48
Artikel 7 Overgangsrecht	48
Artikel 8 Slotregel	49
Bijlage 1 Voorlopig ontwerp Landgoed Zeijen Tynaarlo (d.d. 13 oktober 2009)	51
Bijlage 2 Lijst aan huis verbonden beroepen en bedrijven	52

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Landgoed te Zeijen van de gemeente Tynaarlo

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1730.BPLandgoedZeijen-0301 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 *aanduiding:*

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 *aan huis verbonden beroep*

het beroepsmatig verlenen van administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische diensten zoals weergegeven in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid zoals opgenomen bij deze regels, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroepsmatige activiteit. De ruimtelijke uitstraling van het aan huis verbonden beroep dient in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;

1.6 *aan huis verbonden bedrijf*

het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijk productieve aard zoals weergegeven in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid behorende bij deze regels, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsmatige activiteit. De ruimtelijke uitstraling van het aan huis verbonden bedrijf dient in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;

1.7 *bebouwing:*

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 *bed and breakfast*

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt, die geschikt is voor maximaal vier personen, verdeeld over maximaal twee slaapkamers, die zijn gesitueerd in het hoofdgebouw en is bedoeld voor doorstroom in de recreatieve verhuur.

1.9 *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 *bijgebouw:*

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.12 *bouwen:*

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.15 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.17 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.18 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.19 gevelvlak

vlak dat een zijde vormt van een gebouw;

1.20 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.21 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.22 natuurlijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.23 peil

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdingang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.24 theeschenkerij

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het overdag verstrekken van niet-alcoholische dranken met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren;

1.25 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gesloten gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, boven peil.

Algemeen

De ruimte onder het dakoverstek in de vorm van een veranda of overdekt terras wordt niet bij de inhoud van een bouwwerk meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden;
- b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden;
- c. extensief dagrecreatief medegebruik;
- d. fiets- en wandelpaden;
- e. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- f. randbeplanting in de vorm van houtwallen en/of bomenrijen ter plaatse van de aanduiding 'houtwal'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. bedraagt de bouwhoogte van een ooievaarsnest maximaal 10 meter;
- c. mestopslagplaatsen of sleufsilos zijn niet toegestaan.

3.3 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en dagrecreatieve voorzieningen;
 2. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 3. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 4. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- b. De in sub a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden.
- c. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 1. betrekking hebben op de aanleg van het landgoed zoals omschreven in het 'Voorlopig ontwerp Landgoed Zeijen Tynaarlo' d.d. 13 oktober 2009 en dat als bijlage bij deze regels is opgenomen;
 2. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 4. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 4 Natuur - Landgoed

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden;
- b. bos en houtproductie, uitsluitend voorzover ter plaatse aangeduid met 'bos';
- c. landgoed;
- d. wonen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen'
- e. erf en tuin, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- f. extensief dagrecreatief medegebruik;
- g. wegen, parkeervoorzieningen, fiets- en wandelpaden;
- h. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. houtwallen en randbeplanting;
- k. aan huis verbonden beroep ter plaatse van de aanduiding wonen;
- l. theeschenkerij ter plaatse van de aanduiding wonen;
- m. recreatieve verblijfsfunctie uitsluitend in de vorm van een 'Bed and breakfast' ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.

Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan, voorzover wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
3. het beroep dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
4. het deel van de voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag tot 30% van de met bouwvergunning gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw met een maximum van 45 m² bedragen, met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begrensd deel van het hoofdgebouw en/of bijgebouw;
5. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie of seksinrichting worden opgericht;
6. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan;
8. buitenopslag is niet toegestaan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 hoofdgebouw

- a. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd anders dan ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- b. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de woning wordt gebouwd binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
 2. het aantal woningen bedraagt maximaal 1;
 3. de bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal 10 m;
 4. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 3500 m³;
 5. de woning mag pas opgericht worden nadat het landgoed 'nagenoeg' is gerealiseerd.

Met 'nagenoeg' gerealiseerd wordt bedoeld dat:

1. de beplanting moet zijn aangebracht (bosaanplant, houtwallen en randbeplanting),
2. de paden moeten zijn aangelegd,
3. de waterlopen moeten zijn aangelegd,

in overeenstemming met het Voorlopig ontwerp Landgoed Zeijen Tynaarlo (d.d. 13 oktober 2009).

4.2.2 bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 7 meter;
- c. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 500 m².

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. bedraagt de bouwhoogte van een ooievaarsnest maximaal 10 meter;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van overkappingen meer bedragen dan 3 meter tot een maximale bouwhoogte van 7 meter in het geval de overkapping een architectonisch geheel vormt met het hoofdgebouw of een bijgebouw.

4.3 ontheffing van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de gebruiksregels voor het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten de volgende criteria in acht dienen te worden genomen:

1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
3. het bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
4. het deel van de voor uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten mag tot 30% van de met bouwvergunning gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw bedragen, met een maximum oppervlakte van 45 m², met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begrensd deel van het hoofdgebouw en/of bijgebouw;
5. er mogen geen milieuvergunningplichtige of meldingplichtige activiteiten plaatsvinden;
6. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
8. er mag geen onevenredige aantasting van het woonklimaat optreden door overlast van gebruikte apparatuur (geluidsoverlast, geuroverlast, et cetera);
9. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid genoemde aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen bij deze regels;
10. buitenopslag is niet toegestaan;
11. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan.

4.4 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden;
 2. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en dagrecreatieve voorzieningen;
 3. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 4. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 5. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;

6. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.
- b. De in sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden.
- c. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 1. betrekking hebben op de aanleg van het landgoed zoals omschreven in het 'Voorlopig ontwerp Landgoed Zeijen Tynaarlo' d.d. 13 oktober 2009 en dat als bijlage bij deze regels is opgenomen;
 2. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 4. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 5. betrekking hebben op de woonfunctie en plaatsvinden binnen aanduiding 'wonen'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden, ontheffing verlenen van de bij recht in de regels gegeven maten en afmetingen tot maximaal 10% van die maten en afmetingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

7.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 7.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 7.1 met maximaal 10%.

7.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 7.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

7.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 7.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

7.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 7.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

7.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 7.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel



Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Landgoed te Zeijen.

Bijlage 1 Voorlopig ontwerp Landgoed Zeijen Tynaarlo (d.d. 13 oktober 2009)

Bijlage 2 Lijst aan huis verbonden beroepen en bedrijven

Verantwoording

Titel	:	Bestemmingsplan Landgoed te Zeijen
Status	:	Ontwerp
IMRO nummer	:	NL.IMRO.1730.BPLandgoedZeijen-0301
Projectnummer	:	209561
Revisie	:	01
Datum	:	12 oktober 2010
Auteur(s)	:	drs. H. Praamstra, drs. A. Luinenburg
E-mail adres	:	hans.praamstra@grontmij.nl
Gecontroleerd door	:	drs. A. Luinenburg
Paraaf gecontroleerd	:	
Goedgekeurd door	:	drs. ing. J.W. Popken
Paraaf goedgekeurd	:	
Contact	:	Stationsplein 12 9401 LB Assen Postbus 29 9400 AA Assen T +31 592 33 88 99 F +31 592 33 06 67 www.grontmij.nl