

Nieuwe Landgoederen als spiegel van de 21^{ste} eeuw

Beleidsnotitie Nieuwe landgoederen

1	INLEIDING EN UITGANGSSITUATIE.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Doel en vertrekpunt	4
1.3	Positie beleidsnotitie.....	5
1.4	Opzet en inhoud	5
2	BELEIDSKADER.....	7
2.1	Landgoederen.....	7
2.2	Ecologische hoofdstructuur.....	8
2.3	Landschap.....	9
3	ECOLOGISCHE- EN LANDSCHAPPELIJKE AANDACHTSPUNTEN.....	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Bijzondere landschappelijke kenmerken.....	11
3.3	Bijzondere ecologische waarden	13
4	LOCATIE-EISEN NIEUWE LANDGOEDEREN.....	14
4.1	Inleiding	14
4.2	Ecologische locatie-uitgangspunten.....	14
4.3	Maatschappelijke locatie-uitgangspunten.....	16

4.4	Landschappelijke locatie-uitgangspunten.....	17
4.5	Milieu-randvoorwaarden	18
5	INRICHTING LANDGOEDEREN	20
5.1	Ecologisch	20
5.2	Maatschappelijk	20
5.3	Esthetisch.....	21
6	LANDGOEDEREN VOLGENS DE GEMEENTE TYNAARLO	24
6.1	Functies op het landgoed	24
6.2	Omvang landgoed	25
6.3	Definitie nieuwe landgoederen	26
7	HOE VERDER?	27
7.1	Afwegen concreet verzoek.....	27
7.2	Hoeveel nieuwe landgoederen?	28
7.3	Planologische instrumenten en afspraken.....	29
7.4	Subsidies en vergoedingen.....	29

Kaart 1: Landschappelijke hoofdstructuur

Kaart 2: Ecologische hoofdstructuur

Bijlage 1: Verslag workshop 28 september 2000

Bijlage 2: Korte landschapsecologische kenschets

1 Inleiding en Ausgangssituatie

1.1 Aanleiding

In 1993 is de term 'nieuwe landgoederen' officieel voor het eerst gelanceerd in de Visie Stadslandschappen, een gezamenlijke productie van de ministeries van LNV en VROM. Daarna is de term veelvuldig toegepast in rijksnota's en later ook in de provinciale nota's. Bedoeling is de realisatie van groengebieden in de stadsrand en bosuitbreiding in het buitengebied te stimuleren. In de gemeente Tynaarlo beschikken we reeds over een aantal bestaande fraaie landgoederen die een belangrijke functie vervullen voor recreatie, natuur en cultuur. De dorpen Paterswolde en Eelde worden geflankeerd door landgoederen: De Braak, Vennebroek en Vosbergen. De landgoederen weerspiegelen een welvaartsperiode uit de 18^e en 19^e eeuw.

Inmiddels liggen er een aantal concrete aanvragen voor het realiseren van nieuwe landgoederen binnen Tynaarlo. Ook deze landgoederen vormen een uiting van de huidige welvaart. Naar aanleiding van deze initiatieven en ter verfijning van het rijks- en provinciaal landgoedbeleid, heeft de gemeente besloten het beleid ten aanzien van nieuwe landgoederen nader uit te werken voor het grondgebied van Tynaarlo. Dit beleid heeft zijn beslag gekregen in de voorliggende notitie.

1.2 Doel en vertrekpunt

De beleidsnotitie beoogt een gemeentelijk beleidskader te geven dat als beoordelingsinstrument kan fungeren voor de toelaatbaarheid van nieuwe landgoederen in Tynaarlo.

Naar aanleiding van een viertal initiatieven voor de aanleg van een landgoed is in december 1999 reeds een Kadernotitie ontwikkeling landgoederen in de gemeente Zuidlaren opgesteld. De behoefte ontstond evenwel aan een breder beleidsstuk waarin aan de ene kant wordt aangegeven wat onder een nieuw landgoed wordt verstaan en aan welke uitgangspunten een landgoed moet voldoen, en waarin aan de andere kant op grond van locatierichtlijnen gebieden worden genoemd waar onder voorwaarden de aanleg van nieuwe landgoederen mogelijk is. De beleidslijn uit de kadernotitie van december 1999 is grotendeels verwerkt in de voorliggende notitie.

Vervolgens is op 28 september 2000 met belangengroeperingen (o.a. NLTO, Drents Landschap, Provincie Drenthe) uit de gemeente een workshop gehouden. Een verslag en een deelnemerslijst van de workshop zijn opgenomen als bijlage 1 bij deze notitie. Tijdens de workshop zijn met betrekking tot nieuwe landgoederen een aantal kansen, randvoorwaarden en bezwaren kenbaar gemaakt, die zo veel mogelijk als vertrekpunt in deze notitie zijn opgenomen.

- Rust is een belangrijk te behouden kwaliteit van het buitengebied.
- De aanleg van nieuwe landgoederen kan een positieve uitwerking hebben op maatschappelijke functies als: natuur en landschap (ontwikkeling nieuwe natuur en buffering bestaande), toerisme en recreatie, wonen en werken, drinkwatervoorziening en als uitloopgebied voor een stad.
- Landgoederen moeten groot van oppervlak zijn (groter dan 5 hectare) en zoveel mogelijk aansluiten bij natuur-, bos- en/of woongebieden.
- 'Nieuwe cultuurhistorie' durven maken: een nieuw landgoed moet zich aan de 'buitenkant' schikken in het bestaande landschap, maar mag aan de 'binnenzijde' best modern en eigentijds zijn;

- Ieder initiatief tot de aanleg van een landgoed zal afzonderlijk worden beoordeeld.
In dit verband mag de milieuruimte van de omringende (agrarische) bedrijvigheid niet door de aanleg van een nieuw landgoed worden belemmerd. Overleg met de inwoners en gebruikers van de directe omgeving van het landgoed moet derhalve onderdeel van de procedure zijn.

De hiervoor genoemde randvoorwaarden en wensen zijn tot één centraal uitgangspunt samengevat:

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.

Dit uitgangspunt vormt dan ook de grondgedachte bij de verder invulling van deze beleidsnotitie.

1.3 Positie beleidsnotitie

Op het moment dat de onderliggende notitie gereed komt, wordt ook op andere sporen ruimtelijk beleid voor de gemeente Tynaarlo opgesteld. Er is een start gemaakt met het opstellen van een nieuw Structuurplan en een Economisch beleidsplan. Aansluitend zal opnieuw het landschapsbeleid worden geformuleerd. Het is van groot belang dat de beleidslijn van de notitie Nieuwe Landgoederen wordt geïntegreerd in deze beleidsplannen.

- *Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa*

Het Drentsche Aa-gebied kenmerkt zich door z'n bijzondere cultuurhistorische gaafheid. Dit gebied is aangewezen als Nationaal

beek- en esdorpenlandschap (zie ook beleidskader in hoofdstuk 2 van deze beleidsnotitie). Voor behoud en herstel van dit gebied moeten de doelen van landbouw worden geïntegreerd met die van natuur, cultuurhistorie, landschap en recreatie, binnen de randvoorwaarden van milieu en water. Eén en ander is door het Overlegorgaan Nationaal Landschap Drentsche Aa nader uitgewerkt in een Beheers-, Inrichtings-, en Ontwikkelingsplan (BIO). Ook onze gemeente heeft zitting in dit orgaan. Om dit planvormingsproces niet te doorkruisen zullen initiatieven voor de aanleg van een nieuw landgoed binnen dit gebied - naast een beoordeling op grond van de voorliggende beleidsnotitie - altijd moeten worden gezien in het licht van de plannen voor een Nationaal Landschap Drentsche Aa. Uitgangspunt moet zijn dat landgoedinitiatieven het planvormingsproces van het voorbereidingscommissie niet mogen doorkruisen.

1.4 Opzet en inhoud

De opzet van de notitie kan worden gezien als een handleiding (denkkader en checklist). Een handleiding waarmee de locatie van de initiatieven voor de aanleg van nieuwe landgoederen kunnen worden beoordeeld. Op basis van deze beoordeling kan worden bepaald of medewerking kan worden verleend.

Voorts functioneert het stelsel van richtlijnen en uitgangspunten uit de notitie als een denkkader. Dit denkkader vormt enerzijds de basis voor het formuleren van nadere randvoorwaarden voor de uitwerkingen van concrete initiatieven. Anderzijds kan de notitie als sturingsinstrument worden gebruikt in de richting van eventuele initiatiefnemer.

Hoofdstuk 2: In dit hoofdstuk worden de kaders van het rijks- en provinciaal beleid ten aanzien van nieuwe landgoederen samengevat. Eveneens wordt

ingegaan op het natuur- en landschapsbeleid, omdat nieuwe landgoederen in de eerste plaats ter uitwerking van dit beleid zullen worden ingezet. Dit conform de ideeën die in de workshop naar voren zijn gebracht.

- Hoofdstuk 3: Vervolgens wordt, omdat de inzet van nieuwe landgoederen een forse ruimtelijke ingreep betekent, een aantal gebieden genoemd dat in verband met de landschappelijke en ecologische waarden specifieke aandacht behoeft ingeval van landgoedontwikkeling.
- Hoofdstuk 4: Met de kaders uit voorgaande hoofdstukken worden in hoofdstuk 4 vanuit ecologische, maatschappelijke en landschappelijke invalshoeken uitgangspunten geformuleerd voor de situering van nieuwe landgoederen.
- Hoofdstuk 5: Voor het moment dat de mogelijke positie van de landgoederen bekend is, worden in hoofdstuk 5 randvoorwaarden en ideeën gegeven voor de nadere invulling en inrichting van de landgoederen op zich.
- Hoofdstuk 6: In dit hoofdstuk wordt met in acht name van het schrijven in de voorgaande hoofdstukken een definitie van nieuwe landgoederen geformuleerd zoals wij die als gemeente zien.
- Hoofdstuk 7: Tot slot wordt ingegaan op de praktische vraag “Hoe verder?” en wordt aanvullend nog een aantal aandachtspunten gegeven dat bij de aanleg van nieuwe landgoederen eveneens van belang is.

2 Beleidskader

In zowel de kadernotitie (december 1999) als tijdens de workshop en ook in het provinciaal en rijksbeleid wordt genoemd dat de aanleg van nieuw landgoederen in de eerste plaats moet bijdragen aan de versterking van de natuur- en landschapswaarden. Om die reden spitst het hoofdstuk beleidskader zich enerzijds toe op het beleid aangaande nieuwe landgoederen, maar anderzijds op de ecologische hoofdstructuur en het landschap. Ter plaatse van de ecologische hoofdstructuur en aansluitend hierop is de versterking van natuur en landschap immers in het bijzonder gewenst. De ligging van de ecologische hoofdstructuur is daarmee van groot belang voor de situering van nieuwe landgoederen.

2.1 Landgoederen

Rijk

Natuurschoonwet
Structuurschema Groene
Ruimte (1995)
Visie Stadslandschappen
(1993)

- *Fiscale voordelen om landgoederen groter dan 5 ha in stand te houden*
- Het rijk stimuleert provincies en gemeenten medewerking te verlenen voor de aanleg van landgoederen voor bosuitbreiding
- *Een nieuw landgoed is een nieuw te ontwikkelen en duurzaam te beheren boscomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin één gebouw (woonhuis) van allure met daarin maximaal 3 wooneenheden. Het gebouw heeft primair een woonfunctie. De minimale omvang van de bebossing is vijf hectare. Maximaal 10% van het totale oppervlak is privéterrein en de rest is openbaar toegankelijk. Het geheel heeft een belangrijke maatschappelijke meerwaarde'*

Provincie Drenthe

Provinciaal
Omgevingsplan (1998)
Nota Landschap (1998)
Bosbeleidsplan (1996)

- De provincie stimuleert de aanleg van landgoederen voor bosuitbreiding, landschaps-ecologische versterking en leefbaarheid
Een landgoed is een functionele eenheid en heeft een productiedoelstelling. Vormen van bosbouw en landbouw kunnen deel uitmaken van de bedrijfsvoering van het landgoed. Een landgoed heeft uitgesproken ruimtelijke kenmerken, een ruimtelijk raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels waarbinnen de verschillende ruimtegebruikvormen zijn gerangschikt. Op het landgoed staat de woning van de landgoedeigenaar, een huis met allure en uistraling. Een landgoed bestaat uit minimaal vijf hectare bos en is in principe openbaar toegankelijk.'
- Als locaties worden genoemd: Hunzedal, Veenkoloniën, aansluitend bij grote kernen en natuur- en bosgebieden, aan de randen van veld- en veenontginningen.

Gemeenten

Haren en Hoogezand-
Sappemeer
Noordenveld

- De gemeenten Haren en Hoogezand-Sappemeer hebben aangaande landgoederen nog geen beleid geformuleerd. Wel zijn delen van de gemeente Haren in het POP Groningen aangewezen als landgoedontwikkelingszone.
- De gemeente Noordenveld beoordeelt concrete aanvragen samen met de provincie Drenthe. Hierbij staat de gemeente in principe, en onder voorwaarden van onder meer landschap en ecologie, positief tegenover de aanleg van nieuwe landgoederen.

<p>Aa en Hunze</p> <p>Assen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente Aa en Hunze heeft in concept ideeën om nieuwe landgoederen in zetten voor ondersteuning en invulling van de ecologische hoofdstructuur. In een gebied ten zuiden van de N33 heeft Aa en Hunze een aantal locaties op het oog waar onder uiteenlopende voorwaarden en afhankelijk van de aard van de locatie en omgeving nieuwe landgoederen ontwikkeld kunnen worden. De gemeente heeft hierbij onderscheid gemaakt in bestaande bouw en nieuwbouw. • De gemeente Assen laat in het kader van het opstellen van een bestemmingsplan voor haar landelijk gebied onderzoek doen naar de mogelijkheden voor nieuwe landgoederen. Beleid hieromtrent is nog niet geformuleerd.
---------------------------------	---

2.2 Ecologische hoofdstructuur

<p>Rijk</p>	
<p>Natuurbeleidsplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ten aanzien van het natuurbeleid legt het Rijk prioriteit bij duurzaam behoud, herstel en ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen binnen een ruimtelijk stabiele ecologische hoofdstructuur (EHS). Verder wordt buiten deze gebieden de realisatie van het natuur- en landschapsbeleid gestimuleerd.
<p>Structuurschema Groene Ruimte (1995)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Het rijk onderscheidt in de EHS kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. De <u>kerngebieden</u> bestaan uit grote natuurterreinen, landgoederen, bossen, waardevolle cultuurlandschappen, beken en hun beekdalen. De <u>natuurontwikkelingsgebieden</u> beslaan gebieden, die overwegend in agrarisch gebruik zijn, maar waar ter versterking van de kerngebieden een aanzienlijke oppervlakte zou moeten worden omgevormd tot natuurgebied. De <u>verbindingzones</u> verbinden de verschillende kerngebieden, meestal via gebieden waar al veel natuurlijke elementen aanwezig zijn.
<p>Nationaal Beek- en Esdorpenlandschap Drentsche Aa</p>	<ul style="list-style-type: none"> • In het <u>Structuurschema Groene Ruimte</u> is het gebied rondom de Drentsche Aa aangeduid als potentieel nationaal park. Als uitvloeisel hiervan heeft een commissie een Beheers-, Inrichtings-, en Ontwikkelingsplan (BIO) opgesteld voor een Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa. Ook de gemeente Tynaarlo heeft zitting in deze commissie. In het BIO zijn de doelen van landbouw geïntegreerd met die van natuur, cultuurhistorie, landschap en recreatie, binnen de randvoorwaarden van milieu en water. In dit kader zal verder invulling worden gegeven aan de EHS.
<p>Provincie Drenthe</p>	
<p>Provinciaal Omgevingsplan (1998)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De ecologische hoofdstructuur is in Tynaarlo in hoofdzaak geprojecteerd op de beekdalen en -flanken. Op de ontwikkelingskaart van het POP wordt aangegeven dat in de beekdalen ontwikkeling van natuurwaarden plaats moet vinden. Het betreft een stelsel van beekdalen van de Drentsche Aa en het Eelder- en Peizerdiep. Deze beekdalen zijn op de figuur aangegeven in hoofdstuk 4. • Ter ondersteuning en versterking van deze hoofdstructuur zijn op de POP-ontwikkelingskaart met groene pijlen ecologische verbindingzones aangegeven. In de gemeente Tynaarlo is een verbindingzone aangegeven van Zeegse naar Eelde.
<p>Gebiedsvisie Natuur, Bos en Landschap Ecologische verbindingzones (1997)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De provinciale werkmop <u>Gebiedsvisie Ecologische verbindingzones</u> (1997) geeft voor de provincie een uitwerking van de ecologische verbindingzones. De beekdalen van de Drentsche Aa, Noordenveld en de Hunze worden in dit verband genoemd voor de ontwikkeling van natuurwaarden en oppervlaktewaterwinning. Hierin wordt verder aangegeven dat de verbindingzone Zeegse - Eelde op de lange termijn een ecologische verbinding tot stand moet brengen tussen de boscomplexen rond Norg met de boscomplexen in het Drentsche Aa-gebied. De verbinding moet in verband met subsidiering voor 2018 gereed zijn.

2.3 Landschap

Provincie Drenthe

Nota Landschap (1998)

- *De Nota Landschap heeft doorwerking gevonden in het Provinciaal Omgevingsplan. Het beleid kent een tweetal richtingen:* gebieden met accent op behoud en herstel van bestaande landschapskwaliteit; gebieden met accent op ontwikkeling van nieuwe landschapskwaliteit.
- Voor deze tweede beleidsrichting zijn een aantal motieven:
 - *Creëren van nieuwe identiteit in gebieden waarvan de cultuurhistorische kenmerken vervaagd zijn.* De strook tussen Assen en Groningen is in dit kader aangewezen op de Ontwikkelingskaart van het POP als 'ontwikkeling landschappelijke versterking'
 - *Robuuste landschappen met kansen voor nieuwe kwaliteiten.* De hoogveenontginningsgebieden en jonge veldontginningen kenmerken zich door betrekkelijk robuuste structuren en sterk geometrische vormen. De structuur, de maat en de schaal van deze gebieden zijn zodanig dat grootschalige gebruiksfuncties die behoefte hebben aan expansieruimte (bijvoorbeeld bosbouw) hier een plek kunnen vinden.
 - *Gebieden waar een veranderd ruimtegebruik grootschalige ingrepen in het landschap met zich meebrengt* In die gebieden waar het accent ligt op behoud en herstel van de landschapswaarden worden de natuurdoelstellingen afgestemd op het cultuurbehoud. Er zijn evenwel ook gebieden waar (inter)nationaal gezien zulke goede mogelijkheden zijn voor het ontwikkelen van bijzondere natuurwaarden, dat daar nadrukkelijk is gekozen voor een optimale inrichting voor natuur, met respect voor de bestaande landschapsstructuur.
 - *Ontwikkeling stadslandschappen.* Delen van het Drentse landschap staan voortdurend onder stedelijke druk. De Kop van Drenthe is daarvan met de steden Groningen en Assen het duidelijkste voorbeeld. In deze gebieden dient te worden gewerkt aan een geïntegreerde planning van stad en landschap.

Regiovisie Groningen – Assen 2030

Onderstaand zijn de belangrijkste speerpunten uit de Regiovisie ten aanzien van natuur- en landschap opgesomd.

- Ten noorden en westen van Assen verbetering en herstel van het landschap.
- De inzet van landgoederen in de zogenaamde 'Koningsas' tussen Groningen en Assen.
- De beekdalen van het Eelder- en Peizerdiep nadrukkelijker beaccentueren.
- Ontwikkeling bosgebied als aantrekkelijk uitloopgebied voor Assen-Noord.
- Versterken samenhang tussen natuur, landschap en watersystemen.
- Grootschalige natte natuurontwikkeling Eelder- en Peizermaden.
- Versterken parklandschap gehele Drentsche Aa-gebied.
- Versterken landschappelijke overgang Hondsrug – beekdal Drentsche Aa.

Gemeente Tynaarlo

Landschaps- Beleidsplannen Eelde, Vries, Zuidlaren

Samenvattend is het beleid van de landschapsplannen (het plan voor Zuidlaren is niet vastgesteld) gericht op behoud en versterking van bebouwing en bebossing op de ruggen, het open karakter van de beekdalen en de kleinschalige half besloten gebieden op de overgangen tussen beekdal en rug. Puntsgewijs komt het beleid per landschapstype/-element op het volgende neer:

- *Esdorp/gehucht met es(sen)*
 - open essen met esdek en reliëf; niet bebouwen of bebossen
 - esrandbeplanting handhaven en plaatselijk herstellen
 - stimuleren akkerbouw en randenbeheer voor akkerkruiden op de es
 - behoud/herstel van dorpsilhouetten met monumentale boerderijen en erfbeplanting
 - behoud/herstel van een samenhangend patroon van kleine landschapselementen in en rond het dorp

- *Beekdal*
- beekdalen met kleinschalig kavelpatroon en graslandkarakter, een herkenbare beekloop en een kenmerkend beplantingspatroon: niet bebouwen of bebossen
- reliëf in de beekdalen en op de flanken behouden/herstellen; aanleg van poelen en in midden- en benedenloop eventueel herstel van een meer natuurlijke beekloop
- stimuleren beheer in kleine eenheden, gericht op behoud/herstel landschapselementen en hooilandbeheer
- *Jonge veldontginning*
- behoud van herkenbare eenheden met rationeel, geometrisch kavel- en beplantingspatroon en specifieke kenmerken als ontginningsassen met typerende ontginningsboerderijen en erfbeplanting en grenzen tussen verschillende ontginningen
- behoud van open ruimten, het reliëf en veen- en heiderestanten
- *Boswachterijen, natuurterreinen, heidevelden en stuifzanden*
- behoud boscomplexen en stimuleren van een gevarieerd bosbeeld; behoud/herstel van kenmerkende open ruimten en lanen in bossen
- bosuitbreiding aangrenzend aan boscomplexen is mogelijk, mits er geen waardevolle open ruimten verloren gaan
- behoud/herstel van grote en kleinere heidevelden en van restanten van voormalige stuifzanden
- *Veenkoloniën/grootschalige veenontginningen*
- behoud onderlinge verschillen tussen de diverse ontginningstypen
- behoud van herkenbare eenheden met systeem van kanalen, monden en wijken en het daarop geënte specifieke patroon van onderling van elkaar verschillende ontginningsassen met typerende bebouwing en beplanting
- behoud van open ruimten
- *Veenweidegebied Noord-Drenthe*
- open veenweidegebied; niet bebouwen of bebossen
- behoud/herstel van de kenmerkende overgangen van het Drents Plateau naar het open weidegebied
- behoud/herstel van het kavel- en slotenpatroon en de kleine natte broekbosjes
- *Historische landgoederen, buitenplaatsen en havezaten*
- behoud/herstel van samenhangen tussen monumentale bebouwing, tuin, lanen, waterpartijen/-lopen, bossen en landbouwgronden

3 Ecologische- en landschappelijke aandachtspunten

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden gebieden aangewezen waar de realisering van landgoederen enerzijds in eerste instantie ongewenst is vanwege de bijzondere landschappelijk waarden (die met de inzet van landgoederen worden bedreigd) en/of anderzijds niet nodig is in verband met de reeds aanwezige natuurwaarden, waarvoor reeds een duurzaam beheer is.

Overigens moet hierbij uitdrukkelijk worden gewezen op het feit dat met de realisering/ontwikkeling van landgoederen ook bestaande landschapswaarden zouden kunnen worden beschermd. (Denk hierbij bijvoorbeeld aan een essencomplex dat in zijn geheel als open gebied binnen een landgoed wordt beheerd.) Dit betekent dat de in dit hoofdstuk genoemde gebieden met bijzondere natuur- en landschapswaarden als zodanig niet mogen worden aangetast, maar anderzijds wel deel kunnen uitmaken van een totaal landgoed.

Kaart 1: Landschappelijke hoofdstructuur en Kaart 2: Ecologische hoofdstructuur kunnen ter verduidelijking bij dit hoofdstuk worden geraadpleegd.

3.2 Bijzondere landschappelijke kenmerken

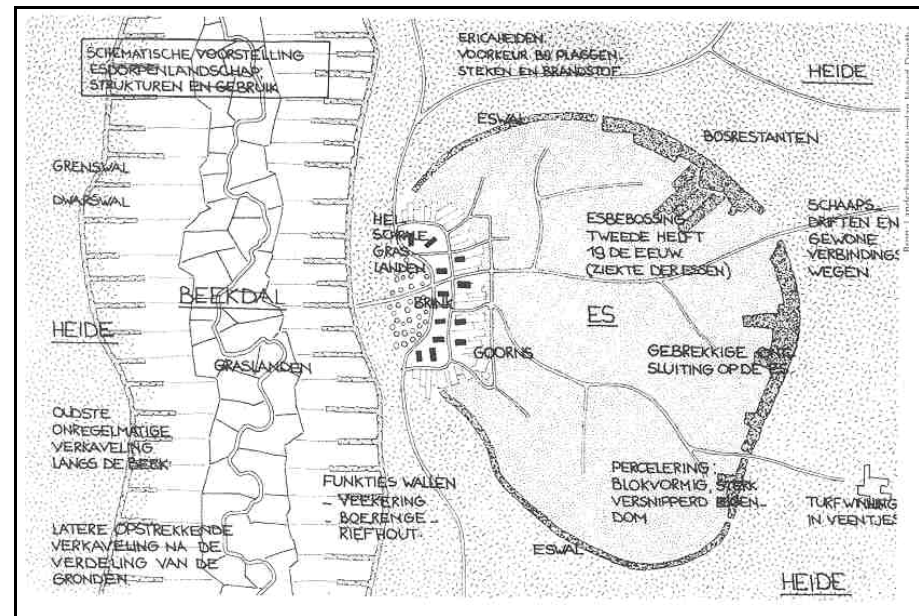
- *Beekdalen/groenlanden*

Kenmerkend voor de landschapsstructuur in de gemeente is de (semi)openheid van de groenlanden aan weerszijden van de beeklopen en de beekbegeleidende beplanting.

De openheid is van oudsher gerelateerd aan het gebruik van deze relatief vochtig tot natte gronden als weidepercelen en hooilanden. De beplanting (soms op aarden wallen) is in het verleden aangelegd als perceelsbegrenzing, als veekering en voor het geriefhout.

De beekdalen in de gemeente zijn op een aantal plaatsen nog redelijk gaaf: Drentsche Aa, Broekenloopje. Een aantal beekdalen zijn minder of nauwelijks herkenbaar, vanwege het ontbreken of slechts gedeeltelijke aanwezig zijn van beekbegeleidende beplanting. De ligging van het beekdal kan dan niet worden waargenomen, doordat het niet of nauwelijks ruimtelijk is begrensd.

Aantasting van de karakteristieke (semi)openheid van de dalen door verdichting met landgoedbossen zou aantasting van het landschap betekenen en moet worden voorkomen.



Schematische weergave van het esdorpenlandschap (Nota Landschap, 1998)

- *Essen*

Net als de beekdalen kenmerken ook de essen c.q. oude bouwlanden zich van oudsher door hun open karakter. In een aantal gevallen wordt de es omgeven door een opgeworpen wal die voorheen diende als vee- en wildkering. Ook worden de randen van een aantal essen geflankeerd door dichte hakhoutgordels (de strubben) die naast de veekering dienden voor de houtvoorziening. Uitgangspunt is de essen en esranden als zichtbare landschapselementen te behouden en te versterken. Verdichting van de es door middel van landgoedbos wordt als niet passend aangemerkt.

- *Grootschalige open ruimten*

Een aantal gebieden binnen de gemeente bezit (van oorsprong) een uitgesproken grootschalig open karakter. Bovendien is de openheid van deze gebieden van groot belang voor de herkenbaarheid van de macrostructuur van het landschap, omdat ze de randen van het Drents plateau markeren. Concreet betreft het, het veenweidegebied in het noorden van de gemeente (Eelder- en Peizermeden) en het beekdal van de Hunze, samen met het Zuidlaardermeer. Uitgangspunt is dan ook deze grootschalige open ruimten te behouden en als zodanig te versterken door deze gebieden ruimtelijk nadrukkelijker te begrenzen.

- *'Robuuste' structuren*

Ook de veenkoloniën die zich achter het Zuidlaarderveen naar het oosten uitstrekken en de jonge veldontginningen aan de westkant van de gemeente kenmerken zich door hun (betrekkelijke) openheid. Met name zijn hier evenwel ook de relatief 'robuuste', geometrische structuren en de rationele verkavelingwijze van het landschap opvallend. Dergelijke gebieden lenen zich vanwege hun

schaal en maat uitstekend voor grootschalige grondgebonden gebruiksfuncties met behoefte aan expansieruimte. Grootschalige land- en bosbouw, kunnen zich hier met respect voor de landschapsstructuur prima ontwikkelen. Ruimtelijke verdichting door de aanleg van bos, behoeft met in acht name van de robuuste, grootschalige landschapsstructuur niet af te doen aan de herkenbaarheid van het landschapstype als zodanig.

- *Waardevolle puntobjecten*

Naast een aantal waardevolle gebieden c.q. vlakken zijn er op een lager schaalniveau objecten, eenheden of lijnelementen van archeologische, aardkundige en cultuurhistorische waarde in de gemeente te onderscheiden. Deze objecten mogen niet worden aangetast door de realisatie van een landgoed. Behoud van de objecten is uitgangspunt. Dit betekent dat bij aanleg van een landgoed een object landschappelijk moet worden ingepast. Het betreft bijvoorbeeld een waardevolle klinkerweg, hunebed, grafheuvel, celtic fields, rivierduin, smeltwaterafzetting, e.d. De objecten zijn niet van invloed op de ruimtelijke positionering van een landgoed op zich en kunnen binnen een landgoed ruimtelijk worden ingepast.

Met betrekking tot de archeologische waarden willen we er nadrukkelijk op wijzen dat de initiatiefnemer rekening moet houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische monumenten c.q. waardevolle terreinen. Een archeologisch onderzoek kan noodzakelijk zijn! Na opname van het 'Verdrag van Malta' in de nieuwe Monumentenwet en de officiële aanwijzing van gebieden (verwachting 2003) kan een archeologisch onderzoek worden afgedwongen c.q. moet een archeologische vergunning worden verstrekt, afhankelijk van de te verrichten werkzaamheden (bodempervestoring). Meer informatie hierover is te verkrijgen bij de gemeenten.

3.3 Bijzondere ecologische waarden

Uitgangspunt is met de aanleg van nieuwe landgoederen nieuwe natuurwaarden te ontwikkelen en de bestaande natuurwaarden te versterken. Ook kan een landgoed worden ingezet om de bestaande waarden duurzaam te beheren. Door realisatie van een nieuw landgoed mogen evenwel de aanwezige belangrijke ecologische waarden niet worden aangetast, nieuwe landgoederen moeten immers juist deze waarden versterken. In deze paragraaf worden daarom gebieden genoemd die van ecologische waarde zijn en waar de inzet van landgoederen niet mogelijk en nodig is.

- *Bestaand natuur- en bosgebied*

Uitgangspunt is de bestaande natuurgebieden uit te sluiten voor landgoedontwikkeling. Dit lijkt niet meer dan logisch, omdat de landgoederen in de eerste plaats dienen te worden ingezet om nieuwe natuurwaarden te realiseren. Voorts zou aanleg van een landgoed in een natuur- of bosgebied aantasting van de reeds aanwezige waarden kunnen betekenen. Wel kunnen, als aan het begin van dit hoofdstuk reeds genoemd, bestaande bos- en/of natuurterreinen binnen de begrenzing van een landgoed liggen.

- *Belangrijk weidevogel en ganzengebied*

Het Hunzedal, samen met het Zuidlaardermeer en het veenweidegebied c.q. beekdal tussen Eelde en Peize fungeren als belangrijke broedgebieden voor weidevogels en als foerageergebieden voor overwinterende ganzen, zwanen en steltlopers. De aanwezige openheid, de relatieve voedselrijkdom van de betrekkelijk natte graslanden en de rust vormen hiervoor de belangrijkste redenen.

In deze gebieden is de aanleg van nieuwe landgoederen reeds vanuit hun kenmerkende landschappelijke openheid ongewenst.

Ook behoud van de ornithologische waarde van deze gebieden vormt hiervoor een belangrijk motief.

- *Vogelrichtlijn*

Het Zuidlaardermeer en aangrenzende oeverlanden zijn in ontwerp aangewezen:

- als speciale beschermingszone in het kader van de Europese Vogelrichtlijn van 2 april 1979; en
- voor opname op de lijst van watergebieden van internationale betekenis als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van de Wetlandovereenkomst van 2 februari 1971.

De definitieve aanwijzing moet nog plaatsvinden, maar zal naar alle waarschijnlijkheid geen wijzigingen omvatten. Intensivering van bestaande activiteiten of nieuwe ontwikkelingen in of rond de speciale beschermingszone mogen geen significant negatieve effecten hebben op de vogelkundige waarden. Dergelijke ontwikkelingen moeten derhalve van te voren op hun invloed worden getoetst.

Door een koppeling in de wetgeving is de Habitatrichtlijn van toepassing op de Vogelrichtlijn. De Habitatrichtlijn geeft (in artikel 6) een afwegingskader aan voor plannen en projecten die mogelijk significante gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden in de aangewezen gebieden. Het wel of niet toelaten van een landgoed in de nabijheid van het Zuidlaardermeer zal derhalve op grond van dit afwegingskader moeten worden beoordeeld.

4 Locatie-eisen nieuwe landgoederen

4.1 Inleiding

Uit een analyse van de ecologische en landschappelijke situatie in Tynaarlo (zie hoofdstuk 3 en bijlage 2) blijkt dat in een aantal gebieden de aanleg van nieuwe landgoederen vanwege behoud van openheid ongewenst is en vanwege de reeds aanwezige ecologische waarden niet nodig is¹.

In dit hoofdstuk wordt evenwel vanuit verschillende invalshoeken bekeken waar de aanleg van nieuwe landgoederen juist wenselijk of nuttig is. Hierbij wordt geredeneerd vanuit ecologische-, maatschappelijk, en landschappelijke motieven. De opmerkingen die tijdens de workshop zijn gemaakt (samengevat weergegeven in hoofdstuk 1), zijn hierin meegenomen.

Primair zullen de nieuwe landgoederen worden ingezet om het beleid ten aanzien van natuur en landschap uit te werken. Doel is, een landschappelijk herkenbaar ecologisch netwerk van beekdalen en beekdalflanken te realiseren. Daarnaast dienen landgoederen door hun ligging en inrichting ook een maatschappelijke meerwaarde te vervullen middels een extensief recreatief medegebruik.

In paragraaf 4.2 worden eerst ecologische uitgangspunten geformuleerd. Vervolgens worden in paragraaf 4.3 en 4.4 uitgangspunten geformuleerd die vanuit respectievelijk de maatschappelijke functie en de landschappelijke functie eisen

¹ Als kantekening is het goed om nogmaals te noemen dat het wel mogelijk is dat gebieden met bijzondere waarden zich binnen de grenzen van een landgoed bevinden.

stellen aan de situering van de landgoederen. Bij dit laatste gaat het om de uitwerking van het landschapsbeleid. In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de positionering van de landgoederen in het landschap, en niet aan de detailinrichting. Dit laatste komt in het volgende hoofdstuk aan de orde.

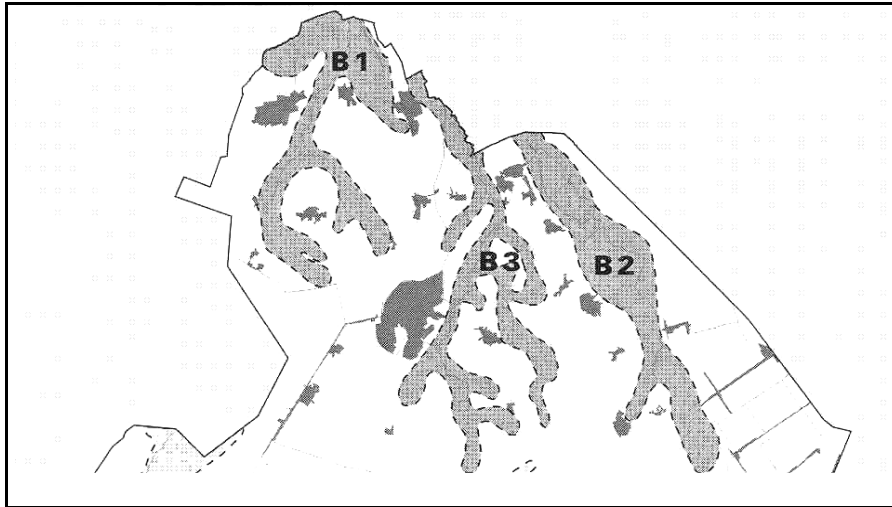
Kaart 1: Landschappelijke hoofdstructuur en Kaart 2: Ecologische hoofdstructuur vormen een toelichting bij dit hoofdstuk.

- *Rust*

Tijdens de workshop is 'rust' als een belangrijke kwaliteit van het landelijk gebied aangemerkt. 'Rust' versus 'drukte' in de woonkernen en steden. Een sluipende verstedelijking door de aanleg van nieuwe landgoederen in het landelijk gebied wordt dan ook als ongewenst beschouwd. Landgoedinitiatieven in het zuiver landelijk gebied moeten dan ook met de gootste zorgvuldigheid worden afgewogen. Het geniet in principe de voorkeur met nieuwe landgoederen zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande dorpen en bebouwing.

4.2 Ecologische locatie-uitgangspunten

Doel van de gemeente Tynaarlo is het realiseren van een netwerk van beekdalen en beeklopen als verbindend element tussen de natuurkerngebieden uit de EHS. De EHS is wat dit betreft te vergelijken met een kralenketting, waarbij de natuur- en bosgebieden de kralen vormen en de beken en beekdalen (ecologische verbindingen) de draad vertegenwoordigen. Deze ecologische draad kan worden versterkt door landgoederen in te zetten als 'kralen' langs de beek(dalen) of als "stapstenen" tussen de grotere natuurgebieden. De waarde van het beekdal als ecologische verbinding neemt hiermee toe.



De beekdalen in Noord-Drenthe als as van de ecologische hoofdstructuur.
B1=Peizer- en Eelderdiep, B2=Hunze, B3=Drentsche Aa

Hierbij is uitgangspunt de landgoederen op een zodanige manier in te zetten dat deze:

- Een ontbrekende schakel/stapsteen in de ecologische structuur invullen en als zodanig zorgen voor een verfijning van de ecologische structuren.
- Waar mogelijk aansluiten bij een bestaand (of toekomstig) natuurgebied of gebied met hoge natuurwaarden, zodat een groter aaneengesloten gebied met natuurwaarden ontstaat.
- Functioneren als overgang tussen de landbouwgebieden en het beekdal.
- Bijdragen aan een duurzaam hydrologisch en waterhuishoudkundig functioneren van de gemeente Tynaarlo. Dit betekent (zo mogelijk) ruimte bieden voor

grondwaterstandsverhoging en tijdelijke berging van regenwater en eventueel overstromend beekwater. Wat dit betreft kunnen de landgoederen worden ingezet in hydrologische buffer- c.q. overgangsgebieden (*Kaart 2: Ecologische hoofdstructuur*).

- Zorgen voor een betere waterkwaliteit van beek- en grondwater. Dit betekent dat ze in principe zo veel mogelijk benedenstrooms moeten worden gesitueerd ten opzichte van 'vervuilende' waterstromen (afkomstig van de landbouwgronden). Bij aansluiting van een landgoed op een natuurgebied kan het schone water van het landgoed afstromen naar het natuurgebied/beekdal. Eventueel kan verrijkt water van de landbouwgronden worden gefilterd in het landgoed, alvorens het terechtkomt in de beek.
- De aanwezige natuurlijke potenties in de vorm van kwelgebieden benutten: water als ordenend principe. (*Kaart 2: Ecologische hoofdstructuur*).
- De recreatieve druk afleiden van de kwetsbare natuurgebieden (Hondsrug).

Wat betekenen de ecologische uitgangspunten voor de situering van de nieuwe landgoederen?

Vertaald naar het gemeentelijk grondgebied betekent dit dat, ter realisering van de ecologische hoofdstructuur, bij de situering in de eerste plaats zoveel mogelijk moet 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. Afstromend, met voedingsstoffen verrijkt oppervlakte water kan worden gefilterd in het landgoed alvorens het

in de beek terechtkomt.

De beek zelf kan meer ruimte krijgen in de vorm van hermeandering. Bij hermeandering stroomt het water minder snel, waardoor grondwaterstanden kunnen stijgen. Meandering leidt tot vertraging van de afvoer, waardoor piekafvoeren verminderen en de kans op overstromingen benedenstrooms kleiner wordt. De vernatting en eventuele tijdelijke berging van het water kan in de aanliggende landgoederen ruimte krijgen. Bij aansluiting op het beekdal kunnen aanwezige kwelpotenties worden benut.

Een voorbeeld van een goed inpasbaar landgoed is een zogenaamd bosrandgoed, dat is gesitueerd op de overgang van bos naar agrarische gebieden. Een dergelijk landgoed zorgt voor buffering van invloeden vanuit de omgeving op de bestaande boskern. Daarnaast wordt de recreatieve afgeleid van de kwetsbare ecologische gebieden.

4.3 Maatschappelijke locatie-uitgangspunten

De gemeente heeft als uitgangspunt met de landgoederen een maatschappelijke meerwaarde te creëren. Een dergelijke meerwaarde is ook nadrukkelijk naar voren gebracht tijdens de workshop. Hierbij kunnen een tweetal aspecten worden onderscheiden.

- In eerste plaats uit de meerwaarde zich in een ruimere gebruiksmogelijkheid van het landelijk gebied voor extensief recreatief medegebruik. In zijn totaliteit neemt bovendien de recreatief-toeristische aantrekkelijkheid van het landschap in de gemeente toe. Eén en ander zal in positieve zin bijdragen aan de leefbaarheid van het landelijk gebied. Wanneer een landgoed aansluit bij of, in de directe nabijheid ligt van een woongebied, kan het direct functioneren als uitloopgebied. In dit verband wordt in de Regio-visie aangestuurd op bosaanleg ten noorden van Assen, als uitloopgebied voor de stedelingen.

- In de tweede plaats kan de realisatie van nieuwe landgoederen er toe bijdragen dat de recreatief-toeristische aantrekkelijkheid van de gemeente wordt veiliggesteld, door de landgoederen planologisch gezien strategisch in te zetten. Vanuit deze invalshoek kan de inzet van landgoederen nabij de stedelijke plaatsen Groningen, Assen en ook Hoogezand zorgen voor een buffer tussen stad en platteland en daarmee de oprukkende verstedelijking in 'goede banen' leiden c.q. aan het oog onttrekken. De grens van stad en platteland wordt op deze wijze landschappelijk, ecologische en recreatief aantrekkelijker en functioneler.

Los van de maatschappelijke meerwaarde die het landgoed zal vervullen kunnen ten aanzien van de economische functie die in het landgoedpand een plaats zal krijgen de volgende uitgangspunten worden geformuleerd.

- Bij ieder initiatief voor de aanleg van een nieuw landgoed dient te worden afgewogen of de voorgestane functie van het landgoedpand zich verdraagt met het karakter van het landelijk gebied.
- De economische functie in het landgoed heeft in principe slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking.
- Het landgoed bezit een ontsluiting die past bij de economische functie die het vervult. In dit verband is een functie met een enigszins publieks-, c.q. verkeersaantrekkende werking slechts acceptabel langs hoofdinfrastructuur.

Wat betekenen de maatschappelijk uitgangspunten voor de situering van de landgoederen?

De voorgaande uitgangspunten pleiten er vanuit een (zuiver) maatschappelijke invalshoek voor dat de landgoederen zoveel als mogelijk worden gesitueerd aansluitend bij de woongebieden. Een dergelijke ligging betekent met vrij grote zekerheid 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.

Met betrekking tot de recreatief-toeristische aantrekkelijkheid van de gemeente als geheel springen de meest oostelijke en westelijke zijde van de gemeente enigszins negatief in het oog. Het grootschalige open landschap met 'robuuste' structuren biedt betrekkelijk weinig verassing en afwisseling voor de recreant en toerist. Het Drentsche Aa-gebied en de Hondsrug daarentegen 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 (op termijn) grotere spreiding van de recreatieve druk.

Het ontwikkelen van extensief recreatief medegebruik van het landelijk gebied zal met name in de omgeving van het Zuidlaarderveen en de Veenkoloniën kunnen bijdragen aan de leefbaarheid.

Vanuit een economische invalshoek is een goede ontsluiting van het landgoed met een economische functie (kantoor o.i.d.) van groot belang. Reden hiervoor is een goede bereikbaarheid voor enerzijds het eigen personeel en anderzijds het zakelijk bezoek. Een ligging nabij een aansluiting op de huidige en toekomstige hoofdontsluitingsstructuur en het openbaar vervoer is in een dergelijk geval noodzakelijk. Wat betreft de hoofdontsluitingstructuur gaat het in de gemeente Tynaarlo om de A28 en de toekomstige trein- en lightrailverbindingen tussen Groningen en Assen (zie Regiovisie). Door hier in het geval van landgoedontwikkeling (met een nadrukkelijk economische functie) bij aan te sluiten, wordt het lokale wegennet niet met extra verkeer belast en worden verkeersonveilige situaties tegengegaan.

4.4 Landschappelijke locatie-uitgangspunten

De esthetische kwaliteit van 'Tynaarlose' landschap wordt bepaald door de afwisseling tussen de verschillende onderdelen van het landschap (meren, beekdalen, essen, bossen, open ruimten) en door het feit dat er op veel plaatsen nog samenhang tussen deze onderdelen herkenbaar is. Anders gezegd de ontstaansgeschiedenis van het gebied is op veel plaatsen nog leesbaar in het landschap.

Om deze kwaliteit te behouden en te versterken, zijn vanuit een landschappelijke invalshoek uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van de locatie van een landgoed.

- De aanleg van een landgoed moet te allen tijde de landschappelijke identiteit van de gemeente versterken: beslotenheid op de hogere delen en openheid in de natte lage delen.
- De situering van een landgoed moet (net als van oorsprong de bewoning en bebouwing) zoveel mogelijk plaatsvinden op de overgang van de hogere ruggen naar het beekdal.
- Een landgoed vormt een exclusief geheel met een zekere statigheid en allure en heeft een uitstraling naar zijn directe omgeving. Tussen de onderlinge landgoederen moet daarom een zekere afstand in acht worden genomen.
- Een landgoed heeft een aanzienlijke uitstraling op zijn directe en wellicht ook regionale omgeving (allure, grootgrondbezitter etc.). De vestiging van een nieuw landgoed moet derhalve passen binnen zijn directe omgeving.²

² Het positioneren van een landgoed direct grenzend aan een bedrijventerrein kan bijvoorbeeld als niet passend worden beschouwd, tenzij het bedrijventerrein wordt overstraald door de allure van het landgoed.

- Een landgoed moet (zeker voor een groot deel) worden vormgegeven als een herkenbare eenheid, zodat het zich duidelijk onderscheidt van de overige bos- en landbouwgebieden.

Wat betekenen de landschappelijke uitgangspunten voor de situering van de nieuwe landgoederen?

Kortweg kan worden geconcludeerd dat vanuit de esthetiek en bestaande opbouw van het landschap de landgoederen zoveel mogelijk dienen 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 van het dal, voor verbetering in aanmerking komt, kunnen landgoederen worden gerealiseerd. Het gaat hierbij met name om het Hunzedal en het beekdalsysteem van het Eelderdiep. De herkenbaarheid van deze gebieden kan worden verbeterd door de openheid te begrenzen met de inzet van landgoederen.

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 aanwezigheid van de nationale infrastructuur speelt daarbij natuurlijk een rol. Dit gebied is ook in het POP-Drenthe en de Regiovisie aangewezen voor versterking van de landschapskwaliteit. De stedelijke functies vragen hier om een duidelijke landschappelijke contramal. De inzet van landgoederen kan daar in belangrijke mate aan bijdragen en dienen als raamwerk³.

³ Voorbeelden van landgoederen in de stadsrand zijn de (toekomstige) woonuitbreiding Skoatterwald van Heerenveen en Hempens Teerns bij Leeuwarden en de bestaande landgoederen nabij Eelde en Heerenveen (Oranjewoud).

In de gemeente zijn een tweetal relatief grootschalige gebieden met een heldere landschappelijke opbouw, strakke landschapstructuren en sterk geometrische vormen, oftewel 'robuuste structuren'. Het betreft het veenkoloniale gebied in het oosten van de gemeente en de jonge veldontginningen in het uiterste westen.

Vanwege de structuur, schaal en maat acht de gemeente in deze gebieden grootschalige gebruiksfuncties die behoefte hebben aan expansieruimte goed mogelijk. Nieuw grondgebonden functies, bijvoorbeeld bosbouw, kunnen daar, met respect voor de bestaande ontginningsstructuur, nieuwe kwaliteiten en nieuwe beelden aan het landschap toevoegen. Ook nieuwe landgoederen behoren in dit verband tot de mogelijkheden.

Tot slot kan worden genoemd, dat behoud van de landschappelijke hoofdstructuur niet betekent dat er geen veranderingen mogelijk zijn. Een landschap is namelijk voortdurend in ontwikkeling. Daarom is het zo noodzakelijk dat juist de samenhangen in het landschap gewaarborgd blijven.

4.5 Milieu-randvoorwaarden

- *Last en hinder naar functies in de omgeving*

In de vorige paragraaf zijn vanuit verschillende invalshoeken voorkeursgebieden genoemd waar de aanleg van een landgoed onder voorwaarden mogelijk is. Een nieuwe landgoed mag evenwel geen onevenredige beperkingen opleggen aan de reeds bestaande functies in dat gebied. De bestaande agrarische bedrijven in de omgeving mogen als gevolg van de aanleg van een landgoed geen onevenredige last ondervinden bij hun bedrijfsvoering. Daarom zal bij ieder landgoedinitiatief afzonderlijk de afstand (variërend van 0 tot 250 meter) tot een eventueel nabijgelegen agrarisch bedrijf in overleg met de betreffende agrariër worden bepaald. De aard en

omvang van het agrarisch bedrijf zal van invloed zijn op de - in acht te nemen – afstand.

Aanleg van nieuwe landgoederen betekent een mogelijke afname van de voor de landbouw beschikbare hoeveelheid grond. Duidelijk moet zijn dat deze afname uitsluitend met instemming van de grondeigenaar kan plaatsvinden en dat het hierbij ook kan gaan om gronden die anderszins, bijvoorbeeld als reservaatgebied aan de landbouw onttrokken zouden worden of om gronden binnen een grondwaterbeschermingsgebied, die voor de landbouw ook als minder aantrekkelijk kunnen worden gezien. Wanneer een initiatief is gelegen in landbouwgebieden (zone 1 en 2 van de POP-functiekaart) moet worden onderzocht in hoeverre het landgoedinitiatief ook kan zorgen voor een positieve uitwerking op de aanliggende agrarische bedrijven. Deze positieve uitwerking kan bijvoorbeeld bestaan uit het opheffen van een slechte eigendomssituatie en het oplossen van voorkomende knelpunten. Wellicht kan in bepaalde situaties overleg worden gepleegd met de land- en tuinbouworganisatie.

Tot slot moet een landgoedeigenaar heel concreet zogenaamde randeffecten zien te voorkomen. Onder randeffecten wordt onder meer verstaan: schaduwshade, wildschade, wortelshade die zich op de grens van landgoed en cultuurgoed kunnen voordoen.

- *Financiële middelen voor natuurontwikkeling en -beheer*

In relatie tot de locatiekeus voor nieuwe landgoederen dient nog te worden opgemerkt dat in de gemeente concreet gebieden zijn begrensd als toekomstig natuurontwikkelings- of reservaatgebied. Voor deze gebieden komen in principe (deels op korte en deels op lange termijn) financiële middelen beschikbaar om de beoogde ecologische waarden te realiseren. Inzet van landgoederen in die delen waar momenteel nog geen financiële draagkracht is, geniet dan ook de voorkeur. Daarentegen kan wellicht met het instrument

landgoederen de ontwikkeling van natuurwaarden in deze gebieden sneller worden gerealiseerd.

5 INRICHTING LANDGOEDEREN

5.1 Ecologisch

Algemeen is in het vorige hoofdstukken de intentie vastgesteld om de ontwikkeling van landgoederen in te zetten ter versterking van de EHS. De bos- en natuurgebieden in het dekzandlandschap staan zoals bekend onder druk door verzuring, vermessing, verdroging en een te intensief recreatief gebruik. Nieuwe landgoederen zorgen voor extra bos, wat onder meer zal betekenen dat de bestaande bos- en natuurgebieden beter worden gebufferd en ontlast. Bij de beoordeling van initiatieven wordt daarom vanuit een zuiver ecologisch oogpunt veel gewicht toegekend aan de positionering van een landgoed aansluitend bij natuur- en bosgebieden.

De positie van een landgoed in het landschap is niet alleen bepalend voor de meerwaarde die het voor natuur- en landschap verzorgt. Ook de inrichting van het landgoed zelf is hierbij van groot belang. Hierbij moet rekening worden gehouden met de ter plaatse door de overheden voorziene ecologische structuren en verbindingen. De diersoorten waarvoor dergelijke verbindingen zijn geprojecteerd stellen specifieke eisen aan hun omgeving. Hier dient de inrichting van het landgoed op de worden afgestemd. Veelal gaat de voorkeur uit naar het creëren van landschapsstructuren in plaats van aaneengesloten boscomplexen. In overleg met de gemeente en eventueel de provincie kan wat dit betreft afstemming worden gezocht.

Naast het realiseren van ecologische verbindingen die vanuit het gemeentelijk en provinciaal beleid zijn voorzien, dient bij de inrichting bijzondere aandacht te worden besteed aan de ter plaatse aanwezige abiotische en biotische situatie. Aanwezige bodem-, relief- en vochtsituatie dienen het uitgangspunt te vormen voor de

inrichting. Ook bestaande waardevolle vegetatie en opgaande beplanting dient zoveel mogelijk in het ontwerp te worden verwerkt.

5.2 Maatschappelijk

Vanuit een maatschappelijk oogpunt moet bij de inrichting van een landgoed rekening worden gehouden met gebruik van het goed voor extensieve recreatie. Als eis vanuit het Rijk geldt immers dat het landgoed voor minimaal 90% openbaar toegankelijk is. Er moeten daarom wandel- en fietsvoorzieningen op het landgoed zijn, die zo veel als mogelijk aansluiten op de recreatieve infrastructuur van de directe omgeving.

De initiatiefnemer zal er vanzelfsprekend zorg voor dragen dat de inrichting van het landgoed is afgestemd op het gebruik van het landgoedpand, daar het hier om het particuliere belang gaat. Het algemene belang waarvoor een landgoed wordt aangelegd, moet evenwel voorop blijven staan. De routing en ontsluiting van het landgoedpand, evenals de positie van pand op het landgoed mag de ecologische en recreatieve functie niet frustreren. Bij een economische (bijv. lichte horecafunctie) moet aan deze aspecten extra aan worden besteed. Daarnaast zullen de voorzieningen (pakeergelegenheid e.d.) op het landgoed moeten worden aangepast aan het gebruik.

5.3 Esthetisch

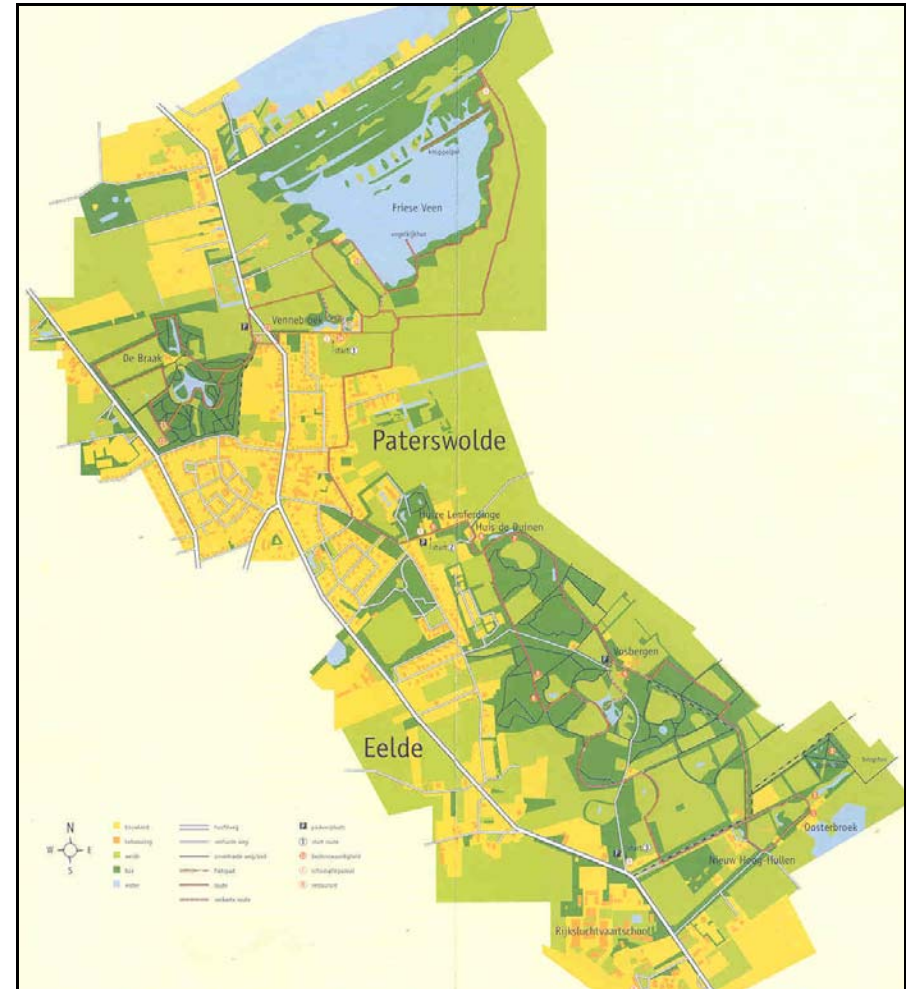
- *Bestaande landgoederen*

De vormgeving van nieuwe landgoederen is in belangrijke mate geïnspireerd op de ruimtelijke kwaliteiten van de bestaande landgoederen.

De 'Tynaarlose' landgoederengordel bestaande uit De Braak, Vennebroek, Vosbergen en Oosterbroek is ontstaan in de 18^e en 19^e eeuw en is van groot belang door zijn samenhang met het grotere geheel. Feitelijk is deze reeks beeldbepalend voor de ruimtelijke opbouw en situering van de dorpen Paterswolde en Eelde in hun landschappelijke omgeving. Afzonderlijk laten deze landgoederen een grote verscheidenheid zien in hun vormgeving. Het Sterrebos (Oosterbroek) bijvoorbeeld heeft een strakke formele opzet, terwijl de Braak door landschapsarchitect L.P Roodbaard ontworpen is in een landschapstijl. Door deze variatie aan vormgevingsstijlen hebben de landgoederen ieder hun eigen identiteit. Overgangen tussen de landgoederen en hun omgeving zijn soms scherp en abrupt of op andere gedeelten juist meer geleidelijk vormgegeven. Binnen de landgoederen is er een sterke variatie van gesloten en open ruimten. Een breed scala van verkavelingen, verschillend vormgegeven parken en de hierbij passende gebouwen draagt hieraan bij, hetgeen geresulteerd heeft in hun huidige ruimtelijke kwaliteit van hoog niveau.

Van oudsher zijn de landgoederen in Tynaarlo autonome eenheden in ruimtelijke en functionele zin. Hierdoor hebben zij een aanzienlijke omvang variërend van 29 tot 107 ha. Door deze ruime maatvoering hebben de landgoederen een geheel eigen sfeer en zijn als het ware aan de buitenwereld onttrokken.

De allure en ruimtelijke kwaliteit van de bestaande landgoederen zijn de maatstaf voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. De beoogde kwaliteit wordt in de navolgend puntsgewijs toegelicht.



De landgoederengordel tegen de stedelijke rand van Eelde en Paterswolde.

- *Landschappelijke inpassing en vormgeving*

Zoals eerder genoemd wordt de esthetische kwaliteit van het landschap op het Drents plateau bepaald door de afwisseling tussen de verschillende onderdelen van het landschap: beekdalen, essen, oudere ontginningen op hogere gronden, heideontginningen en beboste hoge ruggen.



Möbiushuis, UN Studio, (van Berkel & Bos).

Het feit dat een duidelijke samenhang tussen deze onderdelen herkenbaar is, bepaald in hoge mate de kwaliteit van het landschap.

Voor een goede landschappelijke inpassing van een nieuwe landgoed is daarom een gedegen landschappelijke en ruimtelijke analyse onontbeerlijk. Deze analyse zal vervolgens goede aanknopingspunten bieden voor een rijke en gevarieerde ruimtelijke uitwerking van een nieuw landgoed.

Enkele voorbeelden. De aankleding van het landgoed kan in aansluiting op het landschap bestaan uit gemengde inheemse beplanting met een groot aandeel eik in een raamwerk van lanen. De lanen hoeven zich niet te houden aan een keurige rechtlijnige opzet, maar kunnen onderling verschillen en de natuurlijk structuren van het terrein volgen. Een groot voordeel bij de inpassing van de

landgoederen kan zijn dat het decor wordt gevormd door de reeds aanwezige bosbeplantingen.

Het spreekt voor zich dat bestaande kwaliteiten gebruikt, dan wel versterkt kunnen worden. Aardkundige aspecten zoals zandruggen, veengronden en beekdalen kunnen hierbij een goede aanleiding zijn. Maar ook archeologische of cultuurhistorische aspecten zoals 'celtic fields', veenterpen of een oude zandweg kunnen als een bestaande kwaliteit of misschien zelfs als leidend ontwerp-thema gezien worden.

- *Een hedendaagsprogramma*

Het ontwerpen van een nieuw landgoed is een uitdaging. Een complexe opgave, mede door het hedendaagse programma van eisen dat ook ecologische, hydrologische, maatschappelijke en duurzaamheidsaspecten omvat.



A Dutch House, Rem Koolhaas.

Er dient een helder ruimtelijk concept te ontstaan, waarbij sprake moet zijn van een samenhangend geheel van gebouw(en), park, bos en landschap, verbonden door een raamwerk van wegen, lanen, waterlopen en singels en/of boomwallen.

Gestreefd moet worden naar verrassende, uitnodigende plekken en open ruimtes binnen het landgoed. Een nieuw landgoed met de bijbehorende bebouwing zou naar onze mening een weerspiegeling moeten zijn van de welvaart en allure van nu, en dient daartoe ook een hedendaagse vormgeving te hebben.

De gemeente is van mening dat duurzaamheid bij de ontwikkeling, materiaalgebruik en detaillering van het landgoedpand tot uitdrukking moet komen. Juist bij nieuwe landgoederen dient het 'duurzaam bouwen' hoog in het vaandel te staan.

Al met al een aanzienlijke opgave, waarbij de inzet van een erkende (landschaps-)architect dan ook een voorwaarde is.

6 Landgoederen volgens de gemeente Tynaarlo

Na al het gedachtegoed uit de voorgaande hoofdstukken is in dit hoofdstuk een gemeentelijke definitie geformuleerd voor nieuwe landgoederen. De definitie is tot stand gekomen vanuit de gedachte dat nieuwe landgoederen primair tot doel hebben het natuur- en landschapsbeleid nader uit te werken, zodat de gemeente blijvend als 'groene long' kan functioneren tussen de stedelijke gebieden Assen en Groningen.

6.1 Functies op het landgoed

Vanuit de workshop is duidelijk naar voren gekomen dat de realisatie van nieuwe landgoederen de maatschappij moet dienen in de vorm van natuur, landschap en recreatief medegebruik. De gedachte bij de aanleg van een nieuw landgoed is een functie in te zetten die de draagkracht bezit om een aanzienlijk areaal natuur- en landschap aan te leggen en vervolgens duurzaam te beheren. Voorwaarde is vanzelfsprekend dat een dergelijke functie het karakter van het landelijke gebied niet mag aantasten. Het is duidelijk dat zich hierbij een spanningsveld voordoet. Enerzijds is het wenselijk enige flexibiliteit in acht te nemen bij het toelaten van een economische functie (woonhuis / kantoor / horeca) welke in zekere mate garantie biedt voor het duurzaam in stand houden van het landgoed. Anderzijds kan de economische functie (deels) op gespannen voet staan met de ecologische functie van het landgoed. Wanneer het pand bijvoorbeeld functioneert voor de horeca bestaat de kans op rustverstoring door de vele bezoekers, wat een nivellering van de ter plekke gerealiseerde en aanwezige ecologische waarden tot gevolg heeft. Dit gevaar kan uiteraard vrijwel volledig worden uitgesloten door het uitsluitend toestaan van een woonfunctie (maximaal 3 wooneenheden), welke lijn ook het Rijk hanteert. Een dergelijk standpunt lijkt voor het gehele

buitengebied van de gemeente echter een stap te ver en te beperkend, omdat de inzet van een economische functie juist de mogelijkheid biedt voor een duurzaam beheer van het goed. Dit mede gezien het feit dat de functies van panden op de bestaande historische landgoederen omwille van behoud gedurende de 20^e eeuw veelal zijn gewijzigd van een woon- naar een kantoor- of horecafunctie. Veeleer dient het tegengaan van verstoring te worden gezocht in een openstellingsbeleid in combinatie met het toepassen van fysieke barrières (bijvoorbeeld water, wetland) tussen het landgoedpand en de omliggende landgoedgronden.

Op grond van het voorgaande is de gemeentelijke inzet om in haar landelijk gebied conform het rijksbeleid in principe alleen een woonfunctie, met maximaal 3 wooneenheden toe te laten in de landgoedpanden⁴. Er worden evenwel wel beperkt mogelijkheden gezien voor een kantoorfunctie op goed ontsloten locaties langs de hoofdinfrastructuur van de A28 en een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte horecafunctie in het landelijk gebied. Het voorstel is derhalve dat bij ieder initiatief in deze richting een afweging wordt gemaakt of de voorgestane functie van het landgoedpand zich verdraagt met het karakter van het landelijk gebied ter plaatse. Het gaat te ver om op voorhand exact aan te geven welke (aan de woonfunctie ondergeschikte) nevenfuncties hiervoor in aanmerking komen of juist worden uitgesloten. Het zal echter uitsluitend gaan om functies met een aanvaardbare en beperkte invloed op de omgeving. In de huidige planologische regelingen voor het landelijk gebied geldt dat in principe alleen functies zijn toegestaan waarvan de aard is beperkt tot lichte functies in termen van milieubelasting. Functies met een dergelijke milieubelasting worden als 'passend' beschouwd in het buitengebied. Een dergelijk uitgangspunt is ook van toepassing op

⁴ Wanneer er daadwerkelijk een verzoek is om meerdere wooneenheden binnen een landgoed te realiseren zal in overleg worden gepleegd met de Provincie Drenthe, omdat het strikt genomen volgens het huidige provinciale beleid niet is toegestaan meer dan één wooneenheid te realiseren op een landgoed.

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. Uitsluitend in de economische as tussen Groningen en Assen (A28) kan de gemeente zich wat ruimere mogelijkheden in een landgoedpand voorstellen. Los van de woonfunctie zijn hier onder voorwaarden ook kantoorfuncties aanvaardbaar⁵. De gemeente behoudt zich evenwel het recht initiatieven op grond van planologisch-economische redenen af te wijzen. Bovendien moeten functionele ontwikkelingen uiteraard passen binnen het kader van het (nog op te stellen) Structuurplan voor de gemeente Tynaarlo.

Bij de uitwerking van dit onderdeel in een planologisch-juridische regeling voor een concreet landgoedinstituut zal hierover nader overleg met de provincie en eventueel het Rijk (ministerie van VROM) worden gevoerd.

6.2 Omvang landgoed

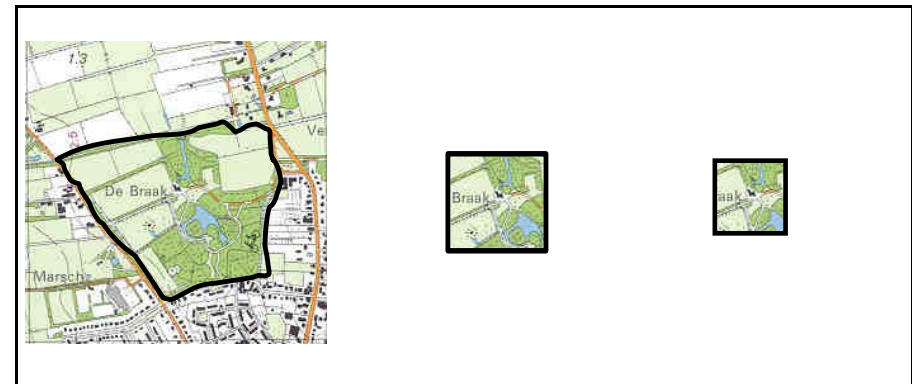
Het landelijk en provinciaal beleid gaat er vanuit dat een landgoed tenminste 5 hectare⁶ groot moet zijn. De gemeente Tynaarlo pleit echter voor een gezamenlijke grootte van alle tot het landgoed te rekenen gronden van minimaal 10 hectare, maar bij voorkeur groter.

⁵ In een dergelijke situatie zal in overleg moeten worden getreden met het ministerie van VROM en de Provincie Drenthe, omdat strikt genomen volgens het rijks- en provinciaal beleid op een landgoed alleen een woon- of agrarische functie is toegestaan.

⁶ De ondergrens van 5 hectare is hoofdzakelijk ingegeven vanuit de Natuurschoonwet, waarin fiscale voordelen zijn opgenomen om landgoederen groter dan 5 ha in stand te houden. Aan dit oppervlak liggen geen planologische argumenten, maar beheersaspecten ten grondslag. De 5 hectare kan dan ook niet worden zien als richtinggevend ruimtelijk beleid voor het oprichten van nieuwe landgoederen.

Aan dit standpunt liggen verschillende argumenten ten grondslag:

- Een landgoed moet voldoende ruimte bieden voor de **functies** die het dient te vervullen:
 - 1) Wanneer een landgoed moet fungeren als overgang tussen landbouwgrond en natuurgebied en als schakel tussen verschillende natuurkerngebieden, moet er ruimte zijn om aan deze functie te voldoen. Natuurontwikkeling heeft ruimte nodig;
 - 2) In datzelfde verband kan er op worden gewezen dat ook voor het recreatief gebruik een landgoed van enige omvang wenselijk is. Ook zal de privacy van de eigenaren en bewoners van het landgoed beter gewaarborgd zijn bij een grotere omvang van het (privé) terrein;
 - 3) Ook dient een landgoed als vormgevings- en multifunctioneel element op zich, te beschikken over enige kritische massa voordat het als een zelfstandige landschappelijke eenheid kan worden beschouwd. In ruimtelijke zin is 10 hectare acceptabel, mits de gronden en het landschap in de directe omgeving een dominante rol spelen in de ruimtelijke kwaliteit en de ruimtelijke diversiteit van het landgoed.



Afbeeldingen schaal 1 : 25.000. Links landgoed de Braak met een oppervlak van circa 29 hectare. In het midden een oppervlak van 10 hectare en rechts een oppervlak van 5 hectare.

- De afzonderlijke functies in combinatie behoeven een bepaalde kritische massa om naar behoeven te kunnen functioneren. De kritische massa van het landgoed is echter meer dan de som der delen omdat de functies een onderlinge afstemming behoeven.
Op een landgoed van enige omvang zal de beoogde ecologische functie minder snel in strijd zijn met een zekere vorm van recreatief medegebruik.
- Een landgoed moet **exclusief** zijn: het moet een bijzonderheid zijn om een landgoed te kunnen c.q. mogen aanleggen⁷;
- Het realiseren van nieuwe landgoederen mag niet leiden tot **verstedelijking** van het platteland, maar moet daarentegen juist het karakter van het platteland versterken. Indien landgoederen minimaal 10 hectare (of uiteraard groter) zijn, is de kans op 'te veel' landgoederen in een bepaald gebied kleiner, hetgeen minder snel verstedelijking tot gevolg zal hebben⁸.
- In de workshop van september 2000 is deels op basis van de voorgaande argumenten gepleit voor grote landgoederen (groter dan 5 hectare).

⁷ De economische realiseerbaarheid van grote, toegankelijke en kwalitatief hoogwaardige groengebieden in de vorm van landgoederen, die bovendien duurzaam worden beheerd door één of enkele eigenaren is gering en slechts voor een beperkte groep mensen weggelegd.

⁸ Vanwege de omvang is uitdrukkelijk gekozen voor de term landgoederen en niet buitenplaatsen. Deze laatste zijn van veel beperktere omvang en zouden in het landelijk gebied van Tynaarlo tot een verkapt vorm van verstedelijking (kunnen) leiden. De beperkte omvang is te marginaal om van landschappelijke, maatschappelijke en ecologische betekenis te zijn. In het van karakter rurale gebied van de gemeente Tynaarlo is dit niet wenselijk.

6.3 Definitie nieuwe landgoederen

Op grond van de hiervoor genoemde argumenten en gelet op het rijks- en provinciaal standpunt dat in dit hoofdstuk is geschetst, is de gemeente gekomen tot de volgende definitie voor nieuwe landgoederen:

Een nieuw landgoed is een nieuw te ontwikkelen en duurzaam te beheren ruimtelijk aaneengesloten en samenhangend complex, dat bestaat uit minimaal 10 hectare permanent 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 en bij uitzondering (in de A28-zone) voor een economische functie die het karakter van het landelijk gebied niet aantast.

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

7 Hoe verder?

In dit laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de verdere stappen die genomen moeten worden om het opgestelde beleidskader te laten functioneren.

7.1 Afwegen concreet verzoek

In hoofdstuk 4 zijn vanuit verschillende invalshoeken (zijdelings) voorkeursgebieden genoemd waar de aanleg van landgoederen het meest gewenst is en in principe mogelijk is. Binnen deze gebieden draagt de aanleg van nieuwe landgoederen enerzijds bij aan een nadere invulling van de ecologische hoofdstructuur (het natuurbeleid) en anderzijds aan de ontwikkeling van een leesbaar landschap. Niet onbelangrijk is dat de inzet van landgoederen op deze plaatsen ook zorgt voor een maatschappelijke meerwaarde en in dié zin bijdraagt aan de leefbaarheid. Dit laatste is met name zwaarwegend voor de omgeving van Zuidlaarderveen en de Veenkoloniën.

Het noemen van voorkeursgebieden betekent evenwel niet dat initiatieven die buiten deze gebieden zijn gelegen direct worden afgewezen. Elk initiatief zal ten allen tijde worden beoordeeld op grond van de richtlijnen die in deze notitie zijn geformuleerd.

Samengevat

Wat betreft de locatie:

1. Draagt het initiatief bij de realisatie van de ecologische hoofdstructuur?
2. Versterkt het initiatief de identiteit van het aanwezige landschap?
3. Heeft het initiatief een maatschappelijke meerwaarde?

Wat betreft de inrichting:

4. Is bij de inrichting en het ontwerp voldoende rekening gehouden met de ecologische situatie ter plekke?
5. Is er sprake van een kwaliteitsontwerp dat voldoende is geënt op de omgevingskarakteristieken van het landschap?
6. Biedt het ontwerp voldoende mogelijkheden voor een extensief recreatief medegebruik?

Wat betreft overige voorwaarden:

7. Is bij de locatiekeus en inrichting van het landgoed rekening gehouden met het oplossen / opheffen van knelpunten (eigendomsituaties, waterhuishouding) in de landbouwsector en andere grondgebruikers?
8. Is rekening gehouden met de randvoorwaarden vanuit de milieuwetgeving?
9. Is de aanleg van het landgoed aanvaardbaar op de beoogde plek in verband met overige ruimteclaims in de gemeente?

Ten aanzien van de voornoemde 9 punten willen we noemen dat het hier gaat om richtlijnen om eventuele medewerking ten aanzien van initiatieven te kunnen afwegen. Het individuele karakter van de diverse initiatieven zal in combinatie met deze richtlijnen leiden tot nader te stellen randvoorwaarden voor ontwikkeling op een specifieke plek. Op deze wijze kan per initiatief (meer) gewicht

worden toegekend aan die zaken c.q. richtlijnen die voor dat specifieke geval het meest waardevol zijn

Bij een verzoek tot de aanleg van een landgoed moeten door de initiatiefnemer een aantal zaken inzichtelijk worden gemaakt aangaande de locatie en zijn directe omgeving:

- ecologische situatie en kwetsbaarheid;
- landschappelijke- en ruimtelijke situatie;
- hydrologisch-waterhuishoudkundige situatie;
- eigendomssituatie omliggende gronden.

In het vorige hoofdstuk zijn voorstellen gedaan voor de wijze waarop landgoederen kunnen worden ontwikkeld. Wat dit betreft moet er in ruimtelijke zin sprake zijn van een deskundig ontwerp dat leidt tot een gebouw en landgoed van allure, zoals ook de definitie aangeeft. Dat betekent bijzondere aandacht voor de beeldkwaliteitsaspecten van een te ontwerpen gebouw. Het in de hand nemen van een erkende (landschaps)architect wordt dan ook als eis gesteld. Daarnaast is het raadzaam om al in een vroeg stadium van de planvorming in overleg te treden met een stedenbouwkundige en landschapsdeskundige van de gemeente. De uitgangspunten in de beleidsnotitie kunnen dan in een overleg concreet worden toegespitst op het betreffende initiatief.

Wanneer er verder naar aanleiding van de binnen het kader genoemde 10 punten geen bezwaren zijn, kan het traject van planvorming, planologische medewerking en realisatie worden vervolgd.

7.2 Hoeveel nieuwe landgoederen?

De vraag die in deze paragraaf aan de orde komt kent twee zijden. Hoeveel nieuwe landgoederen zijn ruimtelijk aanvaardbaar in de

gemeente en in welke omvang mag dit milieutype functioneren als woonaccommodatie.

Wat betreft het eerste aspect kan in eerste instantie worden gewezen op de randvoorwaarden die in deze notitie aan de aanleg van een landgoed zijn gesteld. Gelet op de stringente (landschappelijke) richtlijnen en een aanzienlijke financiële investering die voor de aanleg van een landgoed noodzakelijk is, wordt ervan uitgegaan dat de realisering van nieuwe landgoederen beperkt plaatsvindt. Cumulatie van een landgoederen in een bepaald gebied zal leiden tot een zekere 'gewenst' landschapsbeeld. Een volgend initiatief voor de aanleg van een landgoed binnen zo'n gebied zal derhalve worden afgewezen vanuit landschappelijke argumenten. Hierbij zal het nog op te stellen Landschapsbeleidsplan bepalend zijn.

Met betrekking tot de woningvoorraad kan de gemeente een bescheiden aantal afzonderen voor het landgoedwonen. Via die weg kan het aantal landgoederen binnen de gemeente dat functioneert als woonhuis worden begrensd. Het POP-Drenthe doet in kwantitatieve zin geen uitdrukkelijke uitspraken aangaande de toelaatbare woonfunctie die met landgoedontwikkeling gepaard kan gaan.

Wel geeft het POP in een aantal gevallen aan dat de woningbouw hoger kan zijn dan volgens het berekende aantal. Of die behoefte er is, moet dan mede worden bepaald aan de hand van demografische ontwikkelingen en de vraag op de woningmarkt.

In het geval van de gemeente Tynaarlo kan ten aanzien van het behoefte-aspect in ieder geval worden gewezen op de aanwezigheid van verscheidene initiatieven. Deze moeten weliswaar nog op hun inpasbaarheid/haalbaarheid onderzocht worden, maar illustreren de belangstelling voor nieuwe vormen van wonen. Het zal duidelijk zijn dat hiermee een extra segment op de woningmarkt wordt aangesproken, maar dat er geen sprake zal zijn van concurrentie met de reguliere dorpsuitbreidingen.

7.3 Planologische instrumenten en afspraken

- *Planologisch-juridische inkadering*

Met betrekking tot het verlenen van medewerking aan landgoedinitiatieven is het in eerste instantie van belang dat het beleid uit onderhavige notitie doorwerking vindt in het nog op te stellen structuurplan. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente (als de aanleg van landgoederen) moeten immers binnen de kaders van het structuurplan plaatsvinden.

Vervolgens is (om planologisch mee te kunnen werken aan een landgoedinitiatief) een bestemmingswijziging van de gronden waar het landgoed is voorzien noodzakelijk. De huidige bestemmingsplannen voor het landelijk gebied van Tynaarlo bieden hiervoor geen of onvoldoende mogelijkheden. Van de bestemmingsplannen is alleen in het Bestemmingsplan Buitengebied van de voormalig gemeente Vries (vastgesteld op 28 oktober 1997) een bevoegdheid (overeenkomstig artikel 11 WRO) opgenomen, waarmee Burgemeester en Wethouders het plan kunnen wijzigen ten behoeve van de verbouw van (alleen) bestaande woningen of voormalig agrarische bedrijfsgebouwen tot landhuizen met landgoed. Volledige nieuwbouw is momenteel in geen enkel plan toegestaan.

Dit vormt evenwel ook geen probleem omdat de gemeente van mening is dat voor ieder initiatief tot de aanleg van een landgoed een afzonderlijk op de situatie toegesneden bestemmingsplan moet worden opgesteld, danwel een zelfstandige projectprocedures ex artikel 19 WRO, moet worden gevoerd. Het gaat tenslotte niet slechts om een eenvoudige bestemmingswijziging, maar om een ruimtelijke ingreep met mogelijk functionele gevolgen. Een landgoed is een complex van bos, natuur, landschapselementen en bebouwing met een mogelijk van het buitengebied afwijkende functie. Een heldere inspraak en belangenafweging is dan ook

noodzakelijk. Een bestemmingsplanprocedure biedt hiervoor de mogelijkheden. Belangrijk is dat de richtlijnen zoals die in voorliggende notitie zijn geformuleerd nauw worden betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan en hierin nader worden uitgewerkt en ingevuld.

- *Afspraken*

Naast een planologische regeling zijn afspraken nodig tussen de initiatiefnemer, de gemeente en wellicht derden voor wat betreft de financiële en beheerszaken. Uitgangspunt voor de gemeente zal zijn niet zelf financieel te investeren, maar dat over te laten aan de private partij(en), uiteraard binnen de planologische randvoorwaarden.

Tot slot kan nog worden opgemerkt dat de kosten die worden gemaakt voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen zullen worden verhaald op de initiatiefnemer. Ook de kosten van aanvragen om planschadevergoeding ex artikel 49 WRO komen voor rekening van de initiatiefnemer.

7.4 Subsidies en vergoedingen

Voor de aanleg van bos en natuur zijn diverse financiële vergoedingen in het leven geroepen.

Enerzijds vergoedingen voor de aanleg en inrichting van de gebieden. Anderzijds fiscale voordelen voor het instandhouden van de gebieden. Het is niet de bedoeling deze regelingen uitputtend te behandelen in deze paragraaf. Een aantal van de huidige regelingen worden evenwel kort opgesomd.

- *Subsidieregeling ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij* verzorgt vergoedingen voor de aanleg van bos- en

natuurgebieden, het beheer en de waardevermindering als gevolg van omvorming van landbouwgrond tot natuurgrond.

- Via het *Groenfonds* worden tegen lage rentes leningen verstrekt voor 'groene projecten'
- Voor het vastleggen van CO2 in bos vergoedt het *Nationaal Groenfonds* een eenmalige bijdrage per hectare.
- De Natuurschoonwet biedt landgoedeigenaren fiscale tegemoetkomingen om de instandhouding van een landgoederen te garanderen.
- De Provincie Drenthe kan een bijdrage leveren voor de ontwerpkosten van het landgoed.
