



gemeente Tynaarlo

van

Nota van Uitgangspunten

naar

Ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo

November 2012

Inhoudsopgave

	<i>Bladzijde</i>
1. Inleiding	1
2. Aandachtspunten vanuit raadsbehandeling Nota van Uitgangspunten (17 april 2012)	2
2.1	Toetsingskaart behorend bij Nota van Uitgangspunten
2.2	Bed & Breakfastbeleid
2.3	Windenergie en zonne-energie
2.4	Brief betreffende beleid hekwerken landelijk gebied
2.5	Horeca bestemming Groningerstraat 128 De Punt
2.6	Bebouwingsmogelijkheden recreatiewoningen
2.7	Sleufsilos buiten het agrarisch bouwblok
3. Wijzigen ten opzichte van Nota van Uitgangspunten	4
3.1	Agrarische bouwblokken in grootschalige landbouw
3.2	Tweede agrarische bedrijfswoning
3.3	Mantelzorg
3.4	Ruimte voor Ruimte regeling
3.5	Archeologische verwachtings en beleidskaart
3.6	Brief Wmo adviesraad
3.7	Bestemmingsplan Hoog Hullen
3.8	Aanvulling regeling herbouw woning
3.9	Nieuwvestiging agrarisch bedrijf
3.10	Waarde Cultuurhistorie
3.11	Bestemming Natuur
3.12	PlanMer
4. Vervolprocedure en planning	8

1 Inleiding

Al in 2009 zijn de eerste stappen gezet voor een nieuw bestemmingsplan Buitengebied voor de gehele gemeente Tynaarlo. Nu zijn nog drie afzonderlijke bestemmingsplannen Buitengebied van kracht, maar voor 1 juli 2013 dienen deze plannen geactualiseerd te zijn.

Aan deze herziening wordt zoals hierboven gemeld al een aantal jaren gewerkt. Voor uw raad is het traject tot herziening van dit bestemmingsplan gestart met een discussieavond op 13 oktober 2009. Aan de hand van stellingen werd de richting bepaald voor het opstellen van een Nota van Uitgangspunten. Een conceptversie van deze Nota van Uitgangspunten is voorgelegd aan de Adviesraad Platteland en Kleine Kernen en aan LTO Noord.

Gelijktijdig zijn we gestart met een uitgebreide inventarisatie van de diverse functies in het buitengebied. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een digitale functiekaart.

Zowel de digitale Functiekaart als de (ontwerp) Nota van Uitgangspunten zijn ruimschoots onder de aandacht gebracht van de bewoners en bedrijven van het Buitengebied. Gedurende de periode 21 oktober 2011 tot 2 december 2011 hebben beide documenten ter inzage gelegen en zijn 4 inloopdagen georganiseerd. Veel belangstellenden hebben de inloopdagen bezocht. Uiteindelijk zijn 22 zienswijzen ontvangen op de Nota van Uitgangspunten en circa 125 reacties op de Functiekaart.

Op 17 april jl. heeft uw raad ingestemd met de Nota van Uitgangspunten, waarbij ten aanzien van enkele onderwerpen nog nader aandacht geschonken diende te worden bij de opstelling van het ontwerp-bestemmingsplan. Deze aandachtspunten treft u in **in hoofdlijnen** aan in hoofdstuk 2 van deze notitie.

Ten aanzien van de ca. 125 reacties op de Functiekaart heeft het college van burgemeester en wethouders een besluit genomen. Dit is eveneens verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan en dan met name op de verbeelding (plankaart).

Inmiddels is voor het bestemmingsplan Buitengebied ook een ontwerp-planMer opgesteld. Deze planMer heeft consequenties voor de eerdere besluitvorming van de Nota van Uitgangspunten. Daarnaast is er door voortschrijdend inzicht aanleiding om in het ontwerp-bestemmingsplan soms een andere regeling op te nemen dan in de Nota van Uitgangspunten was vastgelegd. Deze wijziging treft u **in hoofdlijnen** aan in hoofdstuk 3 van deze notitie.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 4 nog kort ingegaan op de verdere procedure van het bestemmingsplan en de planning. Van belang is dat het bestemmingsplan uiteindelijk voor 1 juli 2013 door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

2 *Aandachtspunten vanuit raadsbehandeling Nota van Uitgangspunten (17 april 2012)*

Bij de behandeling van de Nota van Uitgangspunten zijn enkele wijzigingen vastgesteld dan wel toezeggingen gedaan door het college. Deze worden hier in hoofdlijnen beschreven.

De Nota van Uitgangspunten blijft overigens als zelfstandige beleidsnotitie en toetsingskader zijn waarde behouden, omdat het niet mogelijk was alle beleidsuitgangspunten te vertalen naar een juridische regel in het bestemmingsplan.

2.1 Toetsingskaart behorend bij Nota van Uitgangspunten

Tijdens de raadsbehandeling is, op basis van zienswijzen en het inspreken tijdens de vergadering, besloten enkele aanpassingen op de toetsingskaart door te voeren. Deze zijn nu ook verwerkt op de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan. Deze aanpassingen hebben bijvoorbeeld betrekking op het vervallen van een aantal aanduidingen 'Beekdal' en de aanduiding 'Handhaven openheid' ten westen van Donderen. Het gebied tussen Esweg, Lugtenburgerweg en het vliegveld is alsnog voorzien van de aanduiding 'essen'.

2.2 Bed & Breakfastbeleid

Tijdens de raadsbehandeling van 17 april jl. is het toekomstige Bed & Breakfastbeleid aan de orde geweest. De uitgangspunten van dit nieuwe beleid worden ongewijzigd overgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Het nieuwe Bed & Breakfastbeleid wordt nog dit jaar aan uw raad voorgelegd voor de vaststelling.

Uitgangspunt van het beleid is dat de bestaande mogelijkheden (maximaal twee kamers en maximaal 4 personen) worden uitgebreid naar maximaal 4 kamers en maximaal 8 personen. Ook nieuw in het toekomstige beleid is dat de Bed & Breakfast gerealiseerd mag worden in een aan-/uitbouw of vrijstaand bijgebouw.

2.3 Windenergie en zonne-energie

Onderwerp van discussie bij de behandeling van de Nota van Uitgangspunten was het al dan niet opnemen van een juridische regeling voor windenergie/windturbines. Uitgangspunt hierbij was om in het bestemmingsplan geen regeling op te nemen.

Het college handhaaft dit standpunt, waarbij nadrukkelijk wordt opgemerkt dat het college wel de mogelijkheden voor windenergie open wil houden indien hiervoor financieel en maatschappelijk draagvlak is. Medewerking zal dan echter via een nieuw bestemmingsplan planologisch geregeld moeten worden.

Het provinciaal beleid zoals beschreven in de Omgevingsvisie Drenthe is hierbij zeker van belang. In dit beleid staan randvoorwaarden ten aanzien van zoekgebied, minimaal vermogen (3 MW) en minimale aantallen (5).

Een ander aspect van duurzame energie is zonne-energie. Actueel zijn vragen over de plaatsing van zonnepanelen in het open veld. De Nota van Uitgangspunten heeft hierover geen standpunt ingenomen. Het college staat positief tegenover deze vorm van duurzame energie en ziet ruimere mogelijkheden in de "agrarische productiegebieden". Bepaalde gebieden worden echter uitgesloten van plaatsing zonnepanelen in het open veld. Te denken valt aan de bestemming 'natuur' en de aanduidingen 'beekdal' en 'essen'.

2.4 *Brief betreffende beleid hekwerken landelijk gebied*

Door de heer A. de Jonge uit Zeijen is een zienswijze ingediend op de Nota van Uitgangspunten. In de zienswijzennotitie heeft het college van B&W op deze zienswijze een standpunt ingenomen. De heer de Jonge stelt echter dat zijn zienswijze niet juist is opgevat en heeft hierover vlak voor de raadsbehandeling een aanvullende mail gezonden, gedateerd 10 april 2012. In de raadsvergadering is het desbetreffende onderwerp (beleid hekwerken in waardevolle gebieden) aan de orde gesteld en is door de wethouder toegezegd dat hier op teruggekomen zou worden. Op 5 mei 2012 is een aanvullend schrijven van de heer A. de Jonge ontvangen waarin hij nogmaals aandacht vraagt voor dit onderwerp en een zorgvuldige afdoening.

Het college deelt de zorg voor een goede landschappelijke kwaliteit van het buitengebied, maar ziet op dit moment geen aanleiding om voor hekwerken een afzonderlijke beleidsnotitie op te stellen. Beleid voor hekwerken zou onderdeel uit kunnen maken van een beeldkwaliteitsplan. Tijdens de raadsvergadering van 17 april jl. is al besloten om geen beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied op te stellen. Enerzijds gezien de beschikbaarheid van het LOP, maar tevens omdat de tijdsplanning dit niet mogelijk maakt.

Om aan het verzoek in deze zienswijze tegemoet te komen hebben we in de regels van het bestemmingsplan een bepaling opgenomen om nadere eisen te stellen aan : *de (transparante) vormgeving van bouwwerken, met name afrasteringen en omheiningen* . Dit met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het landschapsbeeld.

Met dit artikel in de regels is het volgens ons mogelijk om daar waar nodig/gewenst is bij te kunnen sturen ten aanzien van landschap ontsierende hekwerken.

2.5 *Horeca bestemming Groningerstraat 128 De Punt*

Naar aanleiding van een zienswijze en een ingezonden brief voor de raadsvergadering is tijdens de vergadering door het college toegezegd dat de horeca bestemming achter het perceel Groningerstraat 128 De Punt zal respecteren. Deze bestemming is daarom in dezelfde vorm (bouwblok) opgenomen op de verbeelding. De bebouwingsregels zijn wel gewijzigd, in die zin dat deze voor alle horecabestemmingen in het buitengebied (3) gelijk zijn.

2.6 *Bebouwingsmogelijkheden recreatiewoningen*

In overeenstemming met de besluitvorming in de raad zal er in de regels geen onderscheid meer gemaakt worden tussen een recreatiewoning in een natuurgebied dan wel niet-natuur. Iedere recreatiewoning heeft recht op 60 m², dan wel bestaand indien dit groter is.

Als extra mogelijk in de regels is opgenomen dat via (binnenplanse) afwijking nog een vrijstaand bijgebouw van maximaal 6 m² kan worden gebouwd.

2.7 *Sleufsilos buiten het agrarisch bouwblok.*

Zoals toegezegd is er in de regels van het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van mestsilos en sleufsilos. Dit is aangevuld met een regeling voor kuilvoer.

3 *Wijzigingen ten opzichte van Nota van Uitgangspunten*

Na de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten is een start gemaakt met het opstellen van regels voor het bestemmingsplan Buitengebied. Tevens is een ontwerp-planmer opgesteld. Ook dit traject is aanleiding geweest om op onderdelen af te wijken van hetgeen in de Nota van Uitgangspunten was beschreven.

3.1 *Agrarische bouwblokken in grootschalige landbouw*

In de raadsbehandeling van 17 april jl. is besloten om de minimale omvang van de agrarische bouwblokken voor 'grootschalige landbouw' en 'landbouw' te vergroten naar 1,5 hectare. Deze aanpassing heeft plaatsgevonden. In de Nota van Uitgangspunten werd tevens de mogelijkheid voor uitbreiding van een agrarisch bouwblok beschreven. Voor 'landbouw' was het uitgangspunt maximaal 2 hectare en voor 'grootschalige landbouw' was zelfs geen maximum beschreven.

Dit laatste, het open laten van een maximum aan agrarisch bouwblok in het deelgebied 'Grootschalige landbouw', is niet mogelijk gebleken vanuit de opstelling van de planMer. Om deze reden is voor 'grootschalige landbouw' in het ontwerp-bestemmingsplan een maximaal agrarisch bouwblok van 2,5 hectare opgenomen. Vrijwel alle agrarische bedrijven in de gemeente zijn kleiner dan deze omvang. Indien er desondanks behoefte bestaat aan een groter agrarisch bouwblok, dan betekent dit niet dat het college hier geen medewerking aan zou willen verlenen, maar dan zal hiervoor een afzonderlijke afweging plaatsvinden en dient hiervoor een bestemmingsplanwijziging opgesteld te worden.

3.2 *Tweede agrarische bedrijfswoning*

In de Nota van Uitgangspunten was opgenomen dat de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt zou worden via een 'binnenplanse' ontheffing (afwijking). In het raadsvoorstel tot vaststelling van de Nota van Uitgangspunten stond echter al - terecht - dat het realiseren van een tweede agrarische bedrijfswoning mogelijk is via een wijzigingsplan.

De reden is gelegen in de wettelijke bepalingen ten aanzien van de grondexploitatie. Een tweede agrarische bedrijfswoning is volgens de wet exploitatieplan plichtig, waardoor kostenverhaal kan plaatsvinden.

In de regels van het nieuwe plan is een tweede agrarische bedrijfswoning dus te realiseren na toepassingen van een (binnenplanse) wijzigingsbevoegdheid. Deze bevoegdheid berust bij het college van B&W.

3.3 *Mantelzorg*

In de Nota van Uitgangspunten werd beschreven dat mantelzorg bij recht werd toegestaan binnen een woonfunctie. Aangezien het stellen van voorwaarden (het aantonen van de noodzaak zorgbehoefte) juridisch niet mogelijk is bij bepalingen die van rechtswege zijn toegestaan, is medewerking aan mantelzorg nu mogelijk via een 'binnenplanse' afwijking van het bestemmingsplan. Aan de uitgangspunten voor mantelzorg wijzigt niets.

3.4 *Ruimte voor Ruimte regeling*

Onderdeel van de Nota van Uitgangspunten was een Ruimte voor Ruimte regeling, die nog niet overeenstemde met de laatste versie van de provinciale regeling. In het bestemmingsplan Buitengebied zal de provinciale regeling worden overgenomen, met twee geringe aanpassingen.

Ten eerste zal bij toepassing van de 5 % afwijking van de sloopnorm (750 m²) een extra landschappelijke/stedenbouwkundige inspanning worden vereist. Daarnaast zal bij de toepassing van de salderingsregeling een minimale sloopnorm van 1.000 m² gehanteerd worden.

3.5 Archeologische verwachtings- en beleidskaart

Afgelopen jaar is er ook gewerkt aan het opstellen van een archeologische verwachtingen- en beleidskaart. In aansluiting op dit document zal de inhoud hiervan vertaald worden naar een structuurvisie. Daarna zal een facet-bestemmingsplan worden opgesteld ten aanzien van archeologie.

Vanwege de tijdsdruk die er op de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied ligt is het niet mogelijk om het gehele traject van structuurvisie en facet-bestemmingsplan af te wachten. Beide projecten lopen nu dan ook min of meer gelijk op. Als de regeling in beide bestemmingsplannen plannen op elkaar afgestemd worden is dat geen probleem.

Het regime/beleid ten aanzien van archeologie wordt als volgt opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied. Er gaan 4 gebieden ontstaan met ieder een ander regime m.b.t. archeologie.

categorie	bouwverbod	'aanlegverg.'	vrijstelling	legenda-eenheden
Arch. Rijksmonumenten	(alleen aanduiding op plankaart)			AMK-beschermd
Waarde – Archeologie 1	ja	Ja	n.v.t.	AMK- ZHAW, AMK-HAW (minus hist.kern) AMK- AW BT - offerveen of grafveld BT - Celtic Field BT - offerveen of Burcht
Waarde Archeologie 2	nee	Ja	100 m2, 30 cm.	AMK – Historische kern BT – historische elementen AV-dekzandkoppen beekdal en vennetjes/laagten AV – voorde
Waarde – archeologische verwachting 1	nee	Ja	500 m2, 30 cm, drainering en sleuven	BT – Essen BT – verwacht Celtic Field
Waarde – archeologische verwachting 2	nee	Ja	1000 m2, 30 cm drainering en sleuven	AV – (middel)hoge verwachting

In de nieuwe regels voor archeologie is het convenant verwerkt dat gesloten is tussen de Drentse gemeenten en de agrarische sector. Doel van het convenant was om het normale agrarische gebruik niet te 'belasten' met een vergunningstelsel, waarbij uiteraard ook de archeologische belangen niet uit het oog worden verloren. De gemeente Tynaarlo heeft het convenant ondertekend.

3.6. Brief WMO adviesraad

Buiten de ter inzage termijn van de Nota van Uitgangspunten, maar vlak voor de behandeling van de nota in de raadsvergadering van 17 april jl. is een brief ontvangen van de Wmo-adviesraad. Op 23 april heeft vervolgens een gesprek plaatsgevonden met een vertegenwoordiging van de Wmo-adviesraad. In dat gesprek is door de gemeente een toelichting gegeven over de reikwijdte van een bestemmingsplan, met andere woorden wat er wel en niet in geregeld kan worden. Diverse thema's die voor de Wmo-raad belangrijk zijn (bv. toegankelijkheid rolstoelers, geluidsoverlast, drankketen, vermindering openbaar vervoer en zondagopenstelling supermarkten) laten zich niet vertalen in een ruimtelijk plan. Andere daarentegen wel, maar deze komen al aan bod bij andere zienswijzen. Te denken valt aan landschappelijke inpassing, mantelzorg en regelgeving voor afrastering (zie ook paragraaf 2.4).

Afgesproken is om de Wmo-raad op de verzendlijst te plaatsen voor het ontwerp-bestemmingsplan, waarmee men in de gelegenheid komt om tijdig te reageren op het bestemmingsplan.

3.7 Bestemmingsplan Hoog Hullen

Eind 2009 is door de gemeenteraad van Tynaarlo een bestemmingsplan vastgesteld voor verslavingszorg Noord Nederland (bestemmingsplan Buitengebied Eelde, herziening Hoog Hullen). In eerste aanleg was dit terrein ook opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo, maar in het ontwerp-bestemmingsplan is het alsnog achterwege gelaten. Reden hiervoor is dat de regels en bouwplannen voor dit terrein erg specifiek zijn afgestemd op de plannen van verslavingszorg Noord Nederland. Een bijkomend argument is dat het nog een tamelijk recent bestemmingsplan betreft, waar geen directe aanleiding is om het te herzien.

3.8 Aanvulling regeling herbouw woning

Naar aanleiding van een praktijksituatie bleek dat de Nota van Uitgangspunten niet voorzag in de situatie dat alleen een woonhuis wordt afgebroken en herbouwd. Het zou dan mogelijk zijn dat herbouw uitgesloten is, omdat de maximaal toegestane oppervlakte van 250 m² aan bebouwing (incl. bijgebouwen) al aanwezig is op het perceel. Dit is uiteraard ongewenst. Om deze reden is een regel opgenomen dat een woning altijd mag worden teruggebouwd, met een maximum oppervlakte van 150 m².

3.9 Nieuwvestiging agrarisch bedrijf

In de Nota van Uitgangspunten is beschreven dat er binnen de deelgebieden 'grootschalige landbouw' en 'landbouw' (ruime) mogelijkheden zijn voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven. Niet beschreven is, hoe dit binnen de bestemmingsregels vorm gegeven zou worden.

Vanuit de planMer is gebleken dat een algemene wijzigingsbevoegdheid opnemen in de bestemmingsplan-regels te ruim en onbepaald is. Om deze reden zal voor de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf een nieuw bestemmingsplan opgesteld moeten worden. Dit laat onverlet het standpunt van het college om ruimhartig met nieuwe verzoeken om te gaan binnen de deelgebieden 'grootschalige landbouw' en 'landbouw'.

3.10 Waarde – cultuurhistorie

Als ambitie in de Nota van Uitgangspunten is beschreven dat sommige zand-, klinker- en keienwegen als behoudens waardig worden aangemerkt en dat deze van een passende bestemming worden voorzien. Gedacht werd aan een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie. De bestemmingsplanregels zullen dan een verbod bevatten op het asfalteren van klinkerwegen en het verleggen en verharderen van zandwegen.

Een dubbelbestemming Waarde- Cultuurhistorie is echter niet in het bestemmingsplan opgenomen. Om deze dubbelbestemming op de verbeelding te kunnen aanbrengen is een zorgvuldige inventarisatie nodig welke wegen en paden hiervoor in aanmerking komen. Dergelijke inventarisatiegegevens zijn in dit stadium niet voorhanden.

In de algemene gebruiksregels van het ontwerp-bestemmingsplan is nu een bepaling opgenomen ten aanzien van dat verbod tot asfalteren en verleggen/verharderen van klinker/zandwegen (voor het gehele plangebied). Via algemene afwijkingsregels is het mogelijk hier van af te wijken indien aspecten als verkeersveiligheid/intensiteit hiertoe aanleiding geven. Ook het aspect cultuurhistorie is een afwegingsgrond om hier al dan niet aan mee te werken.

3.11 Bestemming Natuur

Ten aanzien van de bestemming 'natuur', zoals deze op de verbeelding is aangegeven is het volgende principe gehanteerd. Door alle natuurbeherende organisaties zijn digitale bestanden aangeleverd met hun eigendommen. Voor zover die eigendommen globaal genomen groter zijn dan 3 hectare dan zijn ze op de verbeelding opgenomen.

Een volgend uitgangspunt is dat de percelen die in eigendom zijn bij natuur beherende organisaties én die tevens op de toetsingskaart (Nota van Uitgangspunten) vallen binnen de aanduiding 'natuur' ook op de verbeelding van het bestemmingplan een natuurbestemming krijgen.

Die gronden die op de toetsingskaart vallen binnen de aanduiding 'natuur', maar die in agrarisch gebruik zijn en niet in handen van natuur beherende organisaties, krijgen de bestemming 'agrarisch' met een aanduiding 'natuur'.

3.12 PlanMer

In een eerder stadium is een Notitie Reikwijdte en Detailniveau opgesteld als startnotitie voorafgaand aan de planMer. De gemeente Tynaarlo heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om deze notitie voor te leggen aan de commissie Mer. De commissie Mer is 9 mei jl. op een werkbezoek geweest en heeft aansluitend een advies opgesteld, dat gebruikt is bij het opstellen van de planMer.

Daarnaast heeft de Notitie Reikwijdte en Detailniveau gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode zijn reacties ontvangen van LTO Noord, Waterschap Noorderzijlvest en de Natuur- en milieufederatie. Deze reacties zijn eveneens betrokken bij het opstellen van de planMer.

Het ontwerp-planMer zoals dat nu vrijgegeven wordt voor ter inzage legging biedt voor de eerste keer de mogelijkheid om daar inhoudelijk op te reageren. Het planMer dient gelijktijdig vastgesteld te worden met het bestemmingsplan.

Een van de uitkomsten van de planMer is dat met name in een strook van 5 kilometer rond Natura 2000 gebieden - ook van gebieden buiten de gemeentegrenzen – gevoelig is voor ammoniakuitstoot (stikstofdepositie). Dit betekent concreet voor het bestemmingsplan dat een uitbreiding van de veestallen alleen mogelijk is via een afwijkingsbevoegdheid. Het agrarisch bouwblok blijft dan ongewijzigd, maar er dient een toets gedaan te worden dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie.

4 *Vervolprocedure en planning*

Indien uw raad, op basis van bovenstaande uitgangspunten, instemt met het vrijgeven van het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied is het streven om zowel het ontwerp-bestemmingsplan als het ontwerp-plan Mer op 4 januari 2013 ter inzage te leggen. Gedurende een periode van zes weken is het dan mogelijk om een zienswijze in te dienen, die gericht is aan de gemeenteraad.

In deze periode van zes weken zal wederom veelvuldig contact gezocht worden met de bewoners en bedrijven van het buitengebied, om zodoende betrokkenheid te creëren bij het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

Uiteindelijk dient het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo voor 1 juli 2013 door de gemeenteraad te worden vastgesteld.