gemeente
Tynaarlo

Nota inspraak en vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan Schelfhorst Natuurwonen

Gemeente Tynaarlo
28 augustus 2018

Inhoudsopgave

1. **Inleiding..... 2**
2. **Inspraak en vooroverleg 3**
3. **Overzicht ingediende inspraakreacties en reactie gemeente..... 4**
4. **Waterschap Noorderzijlvest……25**
5. **Provincie Drenthe……27**
6. **Samenvatting en conclusies……30**

1. Inleiding

Op 6 februari 2018 heeft de raad van de gemeente Tynaarlo ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan ‘Schelfhorst Natuurwonen’ en deze vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. Het voorontwerp van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken zijn met ingang van vrijdag 16 februari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis, Kornoeljeplein 1 te Vries. Tegelijk zijn de plannen gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Op woensdag 14 maart 2018 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden in het Familiehotel te Paterswolde, alwaar de gemeente en de initiatiefnemers een toelichting hebben gegeven op het voorontwerp en vragen hebben beantwoord.

In deze nota zijn alle inspraakreacties van beantwoording voorzien. Meerdere reacties zijn gedaan vanuit eenzelfde context. Daardoor kan er ook in de beantwoording deels sprake zijn van een herhalingseffect. Het laatste hoofdstuk bevat de samenvatting en conclusies. Hierin is de kern van de ingediende bezwaren weergegeven en zijn de conclusies opgenomen.

2. Inspraak en vooroverleg

Gedurende de termijn van ter inzage legging, kon iedereen schriftelijk dan wel mondeling inspraakreacties over het voorontwerpbestemmingplan indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Tynaarlo.

Van 11 verschillende postadressen is een reactie ontvangen, afkomstig van 9 woonadressen en 2 verenigingen. Daarbij heeft 1 woonadres drie separate reacties ingediend. De volgende postadressen en verenigingen hebben een reactie ingediend:

1. 9765 TD Paterswolde *Buurtvereniging Meerkoetlaan*
2. 9765 TH Paterswolde (3 ingediende inspraakreacties)
3. 9765 TH Paterswolde
4. 9765 TH Paterswolde
5. 9765 TD Paterswolde
6. 9765 TH Paterswolde
7. 9751 TE Haren
8. 9765 CM Paterswolde
9. 9765 EN Paterswolde
10. Vereniging voor Natuur- en Milieueducatie, afd. Eelde-Paterswolde (IVN)
11. Vereniging Natuurmonumenten

In het kader van het vooroverleg hebben ook de Provincie Drenthe en het Waterschap Noorderzijlvest middels een schriftelijke reactie gereageerd. Beide reacties en de beantwoording daarop zijn ook onderdeel van deze nota.

Op de volgende kaartafbeelding is de geografische spreiding van de huisadressen, die een reactie hebben ingediend, weergegeven ten opzichte van het plangebied. De huisadressen zijn gemarkeerd met een ster-aanduiding.

Oude Bedweg
Groningerweg
Patterswoldse Meer
adres Haren
plan-gebied
Scheifhorst
Boterdijk
Verlengde Boterdijk
Oosterland
Patterswolde

3. Ingediende inspraakreacties en beantwoording gemeente

In de volgende pagina's zijn de inspraakreacties deels letterlijk, deels verkort weergegeven. De beantwoording van de gemeente is in grijs gearceerde kaders opgenomen.

1. 9765 TD Paterswolde *Buurtvereniging Meerkoetlaan*

Overigens doen wij u daarnaast bij deze ook het bericht als bijlage toekomen dat namens bMKL op 5 februari - dus vóór de besluitvormende raadsvergadering - naar de griffie van de gemeente is verzonden. Wij betreuren het dat genoemd bericht niet alleen niet op de raadsvergadering beschikbaar was voor de raadsleden, maar bovendien van de kant van de gemeente tot dusverre nog geen reactie en beantwoording van onze vragen heeft opgeleverd.

Beantwoording:
Onderstaande beantwoording op de punten 1 t/m 6 komt ook tegemoet aan de gestelde vragen van 5 februari jl.

1 Het gebied is de facto al ruim 10 jaar - afgezien van de twee modelwoningen en de bedrijfswoning - niet gebruikt geweest en dus al min of meer 'teruggegeven aan de natuur', temeer daar genoemde drie woningen helemaal aan de zuidelijke buitenkant van het gebied zijn gelegen.

Beantwoording:
Het terrein is reeds meerdere decennia bestemd voor recreatiedoeleinden. Het feit dat een aantal jaren geleden een plan voor recreatiewoningen door de toenmalige eigenaar vanwege economische omstandigheden niet is gerealiseerd - op het bouwen van de modelwoningen na - is voor de gemeente geen aanleiding geweest om de recreatiebestemming aan te passen. Er was ook geen vraag om die bestemming te wijzigen.

2 De Gemeente heeft - op ons nog steeds niet duidelijke gronden - onzes inziens in het verleden ten onrechte verzuimd de recreatievergunning aan het gebied te ontnemen op grond van het langjarig ontbreken van enige investering of andere actie die hierop gericht zou zijn. De termijn van deze non-activiteit had naar de reguliere gemeentelijke vergunningspraktijk al lang aanleiding moeten geven tot het intrekken van de recreatievergunning. Doordat dit niet gebeurd is, is ten opzichte van andere gevallen rechtsongelijkheid ontstaan. De gemeente draagt hiermee verantwoordelijkheid voor deze omissie en dient deze dus naar onze mening nu dan ook zelf te corrigeren.

Beantwoording:
Het intrekken van een omgevingsvergunning vraagt een zorgvuldige voorbereiding. Onderdeel daarvan is dat met de vergunninghouder overleg plaats vindt. Bij een failliete vergunninghouder is een dergelijk overleg gecompliceerd. De gemeente heeft gewacht op een nieuwe rechtsopvolger. Op basis van het vigerende bestemmingsplan kunnen bij recht 75 recreatiewoningen worden gebouwd. Intrekking van een eerder verleende vergunning wijzigt het ter plaatse geldende planologische regime niet. Dit betekent dat, na intrekking van de bestaande vergunning, bij een nieuwe aanvraag voor maximaal 75 recreatiewoningen wederom een vergunning moet worden verleend.

3 Door de feitelijke situatie gedurende de afgelopen ca. 10 jaar is bij omwonenden de indruk ontstaan dat het gebied natuurgebied zou worden/blijven. De Gemeente heeft deze indruk zelf bevestigd in haar beslissing van voorjaar 2014 waarin zij op verzoek van de eigenaar de bestemming van de van het plan Schelfhorst deel uitmakende bedrijfswoning, Schelfhorst 24 heeft gewijzigd van bedrijfswoning in permanent te bewonen burgerwoning (zie ruimtelijke onderbouwing op grond van art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo, nl IMRO. 1730. AB Schelfhorst 24 PW-0401). Met het doorvoeren van deze beslissing heeft de Gemeente niet alleen de marktwaarde en verkoopbaarheid van genoemde dienstwoning fors verhoogd (en daarmee vermogenswinst voor de eigenaar gegenereerd), maar ook naar buiten toe het signaal afgegeven dat van verdere recreatieactiviteiten in het gebied zou worden afgezien, getuige de volgende tekst in de beslissing op pagina 6: "Daarnaast is de verwachting dat ook het recreatiepark niet meer tot ontwikkeling zal komen. De huidige marktsituatie is dusdanig dat het ontwikkelen van een recreatiepark, waar al vele jaren geen belangstelling voor is, heel onwaarschijnlijk is. De noodzaak van een bedrijfswoning is in het geheel niet aanwezig". Dit betreft dus een citaat uit begin 2014, minder dan vier jaar geleden.

Beantwoording:
De huidige marktsituatie van recreatiewoningen is dermate verbeterd dat het waarschijnlijk is dat wanneer het nieuwe woningbouwplan geen doorgang vindt, alsnog op grond van het huidige bestemmingsplan de mogelijkheid tot bouw van recreatiewoningen zal worden benut. De eigenaar heeft aangegeven dat hij alsnog van deze mogelijkheid gebruik zal maken. Overigens betekent een gebrek aan belangstelling voor recreatiewoningen niet automatisch dat het gebied een natuurgebied wordt.

4 Gegeven bovengenoemde ontwikkelingen wekt het des te meer verbazing dat genoemde projectontwikkelaars naar verluidt thans richting gemeente het argument hanteren 'anders zetten we er recreatiewoningen neer', als verkapt dreigement ten einde de permanente woonbestemming te realiseren (en daarmee naar verwachting een forse vermogenswinst). Het valt niet goed uit te leggen waarom de gemeente in 2014 het argument 'geen verdere recreatieactiviteiten' hanteerde voor een gunst jegens de eigenaar en anno 2018 wederom een gunst zou verlenen op grond van het omgekeerde argument 'anders komen er recreatieactiviteiten'.

Beantwoording:
De initiatiefnemer heeft, als eigenaar van de betreffende gronden, het recht om een aanvraag in te dienen tot het wijzigen van de bestemming. Zolang de bestemming niet is gewijzigd, blijft de huidige recreatieve bestemming van kracht. Er is geen sprake van het verlenen van een gunst.

5 De gemeente lijkt in de argumentatie te hebben meegewogen dat, blijkens een aan de raadsleden verstrekte bijlage van de kant van mr. Plas, de direct omwonende weinig bezwaar zouden hebben tegen het plan rond de tien villa's. Wat in het inspraakproces tot dusverre evenwel niet duidelijk naar voren is gebracht was dat in een wat ruimere kring rondom het gebied, zoals MKL, niemand hierover is geraadpleegd, terwijl juist de MKL bewoners wellicht het meest geconfronteerd zouden worden met verkeersoverlast op het genoemde kruispunt, naast de te verwachten zicht- en lichtvervuiling. Wat bovendien naar voren is gekomen in het proces is dat de belangrijkste projectontwikkelaar bijna tien jaar in dienst is geweest van kantoor Plas en Bossinade, zodat op z'n minst de schijn van niet-onafhankelijkheid rond de bron van genoemde bijlage is gewekt.

Beantwoording:
Alleen de direct omwonenden van het gebied zijn in eerste instantie door de initiatiefnemer geïnformeerd. De bewoners van de Meerkoetlaan worden hiertoe niet gerekend, want deze woningen zijn hemelsbreed op minimaal 600 meter afstand gelegen vanaf de grens van het

plangebied. Het is niet te verwachten dat de toevoeging van 10 woningen in dit landelijke gebied tot extra verkeersoverlast voor de bewoners van de Meerkoetlaan gaat leiden. Ook verwachten we geen zicht- en luchtvervuiling voor deze bewoners. Enerzijds vanwege de bovengenoemde afstand en anderzijds vanwege de aanwezigheid van bestaande groenstructuren in het gebied. Invulling van het bestaande planologische kader zal naar verwachting tot een hogere verkeerslast leiden.

6 De gemeente draagt een forse verantwoordelijkheid t.a.v. het natuur- en landschapsbehoud in Noord-Nederland doordat het gebied waarbinnen de Schelfhorst is gelegen onderdeel uitmaakt van een strategische corridor rond twee van de grootste Noord-Nederlandse natuurgebieden, het stroomgebied Drentse Aa en Paterswoldse en Zuidlaardermeer enerzijds en het gebied Onlanden anderzijds. Deze corridor is in het gebied Paterswolde/Eelderwolde door de recente en lopende bebouwing bij Eelderwolde al aanzienlijk aangetast en kwetsbaarder geworden. Het restant van de corridor is daardoor gelukkig ter compensatie aan de Noordzijde afgeschermd door het creëren van een Ecologische Verbindingszone, EVZ (zie ook J. Bell, J.W. van 't Hullenaar en R. Buijs, Ecologische herstel Elsburger onland en Kluivingsbos, uitwerking, van een herstelplan op basis van ecohydrologisch vooronderzoek, Zwolle september 2009, rapport in opdracht van Stichting Natuurmonumenten). Binnen de resterende corridor bevinden zich gelukkig daarnaast ook het Elsburger Onland (deel van EVZ), het Kluivingsbos met aangrenzend gebied aan de oostzijde ervan en de ten westen van de Groningerweg gelegen gebieden van Stichting Natuurmonumenten. Maar ook het gebied de Schelfhorst maakt deel uit van deze kwetsbare resterende corridor.

Indien de gemeente zou toestaan hier - ook nog verspreid over de zes hectare die de Schelfhorst omvat - permanent bewoonde woningen neer te zetten (met zelfs mogelijkheid van praktijk aan huis e.d.), wordt wederom een zware en onomkeerbare klap toegebracht aan wat nog over is van deze unieke corridor tussen genoemde grote natuurgebieden. In dit verband is het ook moeilijk te begrijpen dat een besluitvormingsproces rond de inrichting van de Schelfhorst is geïnitieerd op basis van niet meer dan een vrij oppervlakkige quick scan van de gerelateerde natuurwaarden. Om het natuurbelang van dit gebied nog wat verder te onderstrepen verwijzen wij graag naar het genoemde rapport van Bell, Van 't Hullenaar en Buijs, onzes inziens verplichte literatuur voor een ieder die bij de besluitvorming over de inrichting van het gebied is betrokken.

Wij verzoeken u daarom het voorstel in te trekken en met de projectontwikkelaars te trachten tot een oplossing te komen met als doel de Schelfhorst terug te geven aan de natuur en weer deel doen uitmaken van het groene landschap en de groene corridor waar de gemeente terecht zo trots op kan zijn.

Beantwoording:
Met het wijzigen van een recreatie- naar een woonbestemming wordt voorkomen dat het terrein alsnog een intensief recreatief gebruik kan krijgen. Het plangebied zal met de 10 woningen maar beperkt worden ingericht als woongebied, want circa 75% van het plangebied wordt bestemd als natuur. De Vereniging voor Milieu- en Natuureducatie (IVN) en Natuurmonumenten staan niet afwijzend tegen het omzetten van de recreatieve bestemming naar een deels woonbestemming en deels natuurbestemming. Er is geen aanleiding aanwezig om het voorstel in te trekken, want met het voorliggende plan wordt een recreatieve bestemming, met mogelijkheid tot intensief gebiedsgebruik, omgezet naar een woonbestemming met een extensief gebruik.

2. 9765 TH Paterswolde

Van deze bewoners, woonachtig op 1 postadres, heeft de gemeente drie zienswijzen ontvangen: een brief op 23-3-2018, een mondelinge zienswijze op 26-3-2018 en tenslotte een e-mailbericht van 27-3-2018.

<u>brief 23-3-2018</u>

Hoe kun je een bestemmingsplan laten wijzigen voor iets dat niet bestaat? Natuurwonen, wat is dat? In het Van Dale Groot Woordenboek van de Nederlandse taal komt het niet voor. Je kunt wel in de natuur wonen en dat wil bijna iedereen.

Als bewoner van de Schelfhorst zit ik niet te wachten op 'inbreiding tot uitbreiding' op welke 'ladder' dan ook. Zolang ik leef werd er altijd gezegd, dat er op de Schelfhorst niet gebouwd mocht worden. In zo'n 500 jaar zijn hier slechts 27 woningen gebouwd, dan is een toename van zo'n 30% in één jaar heel veel.
En waarvoor? Waarom moet de gemeente Tynaarlo (en de provincie Drenthe) onderdak bieden aan de Groningers?

Ik begrijp heus wel dat men allemaal buiten en in de natuur wil wonen, maar moet dat dan ten koste gaan van de mensen, die er al genieten. Wij willen onze woonomgeving en de kwaliteit daarvan graag blijven behouden. Ergens las ik; "Met het ontwikkelen van een aantrekkelijk en passend woonmilieu krijgt het gebied een functie, die passend is in de regio." Dan kan ik ook lezen, dat ons woonmilieu niet past in de regio. Hoe ziet die ideale woonomgeving er dan uit?

En nu is deze slapende vergunning uit 2005/2007 ergens onder het stof vandaan gehaald en daar dreigt de heer Van Smeden nu mee: geen schuurwoningen, dan de vakantiewoningen. Maar was de gemeente Tynaarlo iets eerder wakker geworden of vroeger opgestaan dan waren er redenen genoeg om deze oude vergunning in te trekken. En waarom gebeurt dit niet alsnog?
-Een voornemen van de gemeente om een bestemmingsplan te wijzigen is een reden om niet gebruikte vergunningen in te trekken, maar wat doet Tynaarlo?
-Een wijziging in het bestemmingsplan is een reden om een verleende vergunning in te trekken, maar wat doet Tynaarlo?

Als ik naar de openbare weg loop en ik ga 300 meter naar links dan zie ik de schuurwoning van Cor en Sybille Kalfsbeek een leuke woning als je er van houdt. Loop ik 300 meter naar rechts dan zie ik straks 10 soortgelijke schuren in een weiland. Want zichtbaar dat worden ze. En wil ik dat? Willen wij dat op Schelfhorst? Nee, want er zijn veel meer mensen tegen de tien schuurwoningen dan de heer T. Plas doet voorkomen, maar ze hebben het liever dan een vakantiepark. En daarom is het ook zo oneerlijk, want je moet kiezen uit twee kwaden. Maar ik wil niet kiezen uit deze twee en eigenlijk willen de initiatiefnemers dit ook niet, dit geven ze ruiterlijk toe. Plas en Kalfsbeek hadden liever dat het terug werd gegeven aan de natuur en dus helemaal geen woningen. Maar dan bedenken ze toch zo'n plan, een plan die niet op Schelfhorst past.

*Kort samengevat vind ik de nieuwe wijk binnen Schelfhorst een vreemd lichaam in onze omgeving, 30% meer huizen en 60% meer inwoners en het type huis, de zogenaamde schuurwoning, past naar mijn mening niet op Schelfhorst. De zin, dat de woningen te gast zijn in de natuur en dat ze er zo mooi ingepast worden is natuurlijk ook een sprookje. Wij leven hier op de aarde allemaal in die natuur en zijn allemaal te gast.

Beantwoording:
Woningbehoefteonderzoek heeft aangetoond dat de stad Groningen als belangrijkste trekker in de Regio fungeert. Met dit plan wordt ingespeeld op de vraag waarbij locaties op fietsafstand van de stad populair zijn.
De vergunning voor de bouw van recreatiewoningen is nooit gerealiseerd vanwege het faillissement van de aanvrager. Op basis van het vigerende bestemmingsplan kunnen bij recht 75 recreatiewoningen worden gebouwd. Intrekking van eerder verleende vergunningen wijzigt het ter plaatse geldende planologische regime niet. Het nieuwe woningbouwplan voorziet in de bouw van 10 woningen en leidt tot een minder intensief gebiedsgebruik dan op grond van de huidige bestemming mogelijk is. Deze woningen worden landschappelijk ingepast met veel aandacht voor groen en natuur.

En dan hoor je op de inloopavond dat het hoofdgebouw in het buitengebied nu ineens 225m² mag zijn, net gewijzigd waarschijnlijk?! Maar dat is voor dit plan niet belangrijk. De gemeente had bijna 2 jaar geleden al een nieuw regeltje gevonden: we maken een bestemmingsplan binnen het bestemmingsplan, we gaan groots, we gaan groen, we gaan grauw, we gaan gruwelijk, we gaan grensverleggend en grenzeloos graaien.
Waarom deze uitzonderingspositie? Zijn de 'schuurtjes' niet te verkopen, als we ons netjes aan de bouwregels van het buitengebied houden? En waarom zo hoog? De maximale hoogte is 9 meter. Als ik dan lees in het Beeldkwaliteitsplan dat de woningen op een verhoging van 50cm. boven het maaiveld kunnen worden gebouwd en dat in de toelichting 2.2 landschappelijke context staat dat het terrein ook nog eens 1.10 meter hoger ligt dan de naast gelegen percelen, dan kunnen we ze straks juist heel goed zien i.p.v. dat ze opgaan in de 'natuur'.
In de verleende vergunning uit 2005 staat dat er een brede strook groen aangelegd moet worden en dat is ook gebeurd. Nu, in dit nieuwe plan, wordt juist gesproken dat de woningen uitzicht krijgen over de naastgelegen landerijen. In 2005 wou de heer T. Plas de vakantiewoningen niet zien en nu mogen ze bij hem naar binnen kijken??

Beantwoording:
Volgens het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo, partiële herziening' kunnen hoofdgebouwen met een oppervlakte van maximaal 300 m² worden gebouwd. Dat is overeenkomstig het nu voorliggende plan van de Schelfhorst. Ook de toegestane bouwhoogte komt hiermee overeen. Een zekere verhoging van de woning ten opzichte van het maaiveld is niet ongebruikelijk. In het plangebied en omliggende omgeving is verder sprake van wisselende terreinhoogtes van beneden en boven NAP. Zuidelijk van het plangebied variëren de hoogtes gemiddeld tussen 0,2 en 2,0 m boven NAP. De afscheiding van het totale perceel bestaat uit bosschages, struweel en/of houtwallen en maakt onderdeel uit van de natuurlijke omgeving. De woningen worden terughoudend van kleur uitgevoerd met agrarisch geïnspireerde langgerekte volumes en worden niet gesitueerd aan de randen van het plangebied.

Gelet op het bovenstaande zijn we van mening dat het beoogde plan niet leidt tot een onevenredige aantasting van het landschappelijke beeld.

Als de gemeente Tynaarlo de huidige bouwmogelijkheden van de voormalige camping geschrapt had en dat was om diverse redenen mogelijk geweest, dan was de dreiging van de Friesch Groningsche Schelfhorst CV niet zo groot geweest.
(En dan hoor je op de inloopavond van 14 maart in het Familiehotel van dhr. Feenstra, gemeente Tynaarlo, dat deze vergunning allang is 'verlopen' en niet meer 'geldig' zou zijn??!!)

*Bij het opstellen van het Bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo 2013 werd o.a. genoemd:
-rekening houden met de wensen van de bewoners
-het veilig stellen van waardevolle gebiedskenmerken
maar doet Tynaarlo dat ook?

Nee, Tynaarlo ruikt geld en houdt geen rekening met de wensen van de bewoners van de Schelfhorst.
En waardevolle gebiedskenmerken veiligstellen? Nee, daar doet Tynaarlo niet aan. Zij maken er een geheel ander gebied van. Er dreigt nu iets totaal overbodig, zinloos te gaan gebeuren.
In het bestemmingsplan Eelde-Paterswolde lees ik in hoofdstuk 4, 4.1 ruimtelijke structuur dat Schelfhorst nog laat zien hoe deze gebieden eruit hebben gezien; verspreide bebouwing in een kleinschalig cultuurlandschap. Hiermee wordt het esdorpenlandschap in Eelde-Paterswolde bedoelt, dit landschap dat bijna helemaal is verdwenen. Dus laat dit niet gebeuren!
De historische ontwikkeling van één van de laatste stukjes ongerept oud-Eelde-Paterswolde, de noeste arbeid van vele generaties om hier te overleven, ons *Schelfhörst*, alles wordt verwoest door een wild plan.
Tien woningen van het type schuur, die totaal niet in dit gebied passen.
Grootschalig, 10 in een buurtje van 27 en massaal, te groot en te hoog.
Bouwsels waar niemand op zit te wachten.
De **Ladder** is voor de leek een brug te ver. Er zijn in de loop der jaren al vele uitspraken geweest over welke ontwikkelingen nu wel of niet onder 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' vallen en of dat hier nu het geval is?!
De onbenutte mogelijkheid van teveel vakantiewoningen maakt toch geen bestaand stedelijk gebied, de twee modelhuisjes vormen toch geen verstedelijking, dat gaat er bij mij niet in.
Is er sprake van actuele regionale behoefte?
"De grote vraag naar" is onvoldoende, blijkt uit jurisprudentie.
En is bestemming recreatie hier gelijk aan bestemming wonen?

Beantwoording:
In het voorontwerp bestemmingsplan is in paragraaf 3.1.3 toegelicht dat met de bouw van 10 woningen er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Daarmee is een toetsing aan de Ladder van duurzame verstedelijking feitelijk niet van toepassing. Aanvullend is overigens wel toegelicht dat het plan ook voorziet in een actuele behoefte. Daarbij is opgemerkt dat het plan nadrukkelijk inspeelt op de vraag naar exclusieve woonmilieus in het hoogste marktsegment.

mondelinge zienswijze 26-3-2018

Op 8 februari zijn er bomen gekapt, waarvoor nadien voor 14 bomen een kapvergunning is aangevraagd. Achteraf kun je blijkbaar iets legaliseren wat illegaal is gebeurd.

Demping van de watergang/sloot in het plangebied. Nut en noodzaak hiervan wordt betwijfeld.

Stichting Elsburger Onlanden bezit gronden op relatief korte afstand van het plangebied. Het is opmerkelijk dat blijkbaar in het voortraject geen afstemming met deze Stichting heeft plaatsgevonden over de inrichting van het plangebied.

Al op 31 mei 2016 heeft het college ingestemd met dit initiatief, terwijl pas afgelopen periode het plan is gecommuniceerd met de raad en met de bewoners. Waarom heeft dit anderhalf jaar geduurd, want daardoor is het nu min of meer al een vaststaand plan geworden zonder dat er afstemming met bewoners is geweest.

Het plan leidt tot aantasting van een waardevol gebied, want de nieuwe woningbouw is volledig ingeklemd tussen natuur en agrarische gronden. Dit plan van tien woningen is dan ook niet in harmonie met de omgeving.

Ter plaatse is er ook geen enkele behoefte aan deze nieuwe woningen, want er zijn al genoeg nieuwe woningbouwlocaties in de nabije omgeving.

Beantwoording:
Er is alsnog een kapvergunning aangevraagd voor de kap van de 14 bomen, waaronder elzen, een tweetal berken en een wilg. Er zijn geen zogenaamde monumentale en/of beschermde boomsoorten onderdeel van deze kap. De gedeeltelijk gekapte houtwal zal door middel van herplant worden hersteld.

De brede sloot die de vorige ontwikkelaar in het kader van de bouw van 75 recreatiewoningen heeft laten graven is uit ecologisch oogpunt ongewenst, omdat daardoor de ter plaatse aanwezige keileem laag is ontgraven, waardoor de natuurlijke grondwaterstand in de omgeving ongunstig is beïnvloed. Deze brede sloot wordt gedempt. Door Vereniging Natuurmonumenten wordt het dempen ondersteund, want hierover is opgemerkt: “Wij hebben geconstateerd dat met uw plannen ook een wens van Natuurmonumenten wordt vervuld, namelijk het dichten van de gegraven watergang in het terrein. Deze watergang leidt op dit moment tot nodeloos wegzijgen van grondwater uit onze terreinen. Dit schaadt de natuurkwaliteit hiervan”.

De gronden van de Stichting Elsburger Onland grenzen niet rechtstreeks aan het plangebied en zijn in beheer van Vereniging Natuurmonumenten. Met Natuurmonumenten is afgesproken dat zij bij de planvorming wordt betrokken in verband met de verdere uitwerking en het latere beheer.

Zoals eerder aangegeven, is de behoefte aan deze woningen toegelicht in paragraaf 3.1.3 van het bestemmingsplan.

<u>E-mailbericht 27-3-2018 (m.b.t. beeldkwaliteitsplan)</u>

Op bladzijde 7 lees ik (ambitiedocument) dat het op een logische manier onderdeel moet uitmaken van Schelfhorst. Door de stijl van de woningen en het plaatsen van de tien schuren in dezelfde richting past het totaal niet bij de bestaande situatie.
Er wordt gezegd dat ze alle 10 uniek zijn, geen herhaling, maar tien woningen van het type schuur, in dezelfde stijl, kleur, materiaal ed. is toch een herhaling?

Beantwoording:
Qua architectuur is voorgesteld om in te zetten op in te zetten op de typologie van de schuurwoning. Een woningtype, dat op een ingetogen en tegelijk eigentijdse manier in het buitengebied opgaat. Het ontwerp kenmerkt zich juist door een sobere, doelmatige detaillering, passend bij agrarische volumes. De voorschriften in het beeldkwaliteitsplan bieden wel voldoende mogelijkheid tot variatie in de woningen betreffende maatvoering, kleur- en materiaalgebruik.

Op blz. 15 wordt de bestaande situatie op het recreatieterrein halfslachtig en onaangenaam genoemd. Wat is hier onaangenaam en voor wie? Flora en fauna vinden het prima zo.

Beantwoording:
De huidige situatie is halfslachtig en onaangenaam omdat door de verwaarlozing van het gebied de oude beplanting van houtwallen en losse bomen zijn karakter heeft verloren door wildgroei van wilgen, elzen en bramen. Daardoor is het gebied grotendeels slecht toegankelijk en ondoordringbaar geworden.

Op blz. 17 wordt het oriëntatie-bezoek genoemd. Een ecoloog ingehuurd door de initiatiefnemers en in de maand februari. Hoe oneerlijk kun je dit onderzoek noemen?

Beantwoording:
Het betrof hier een eerste verkennend bezoek door een ecologisch bureau. Later in het jaar, in mei 2017, is ter plaatse een ecologische quickscan uitgevoerd door een ander ecologisch bureau. Deze uitkomsten en aanbevelingen maken deel uit van het voorontwerp bestemmingsplan (hoofdstuk 4.5).

Het uitzicht is zo belangrijk, maar mocht het plan doorgang vinden, dan willen wij ze juist uit zicht hebben. Dhr. T. Plas was in 2005 samen met enkele buurtgenoten ook initiatiefnemer om het groenplan van Tadema te wijzigen en dat is toen gelukt. Er werd een 7 meter brede groenstrook rond om het terrein aangelegd, om de huisjes niet te zien, maar nu mogen ze gezien worden?

Beantwoording:
De voorschriften in het beeldkwaliteitsplan zijn er alle op gericht de woningen onopvallend te doen zijn en te laten opgaan in de omgeving.

Op blz. 23 schrijft men dat de middenzone halverwege doorsneden wordt door de aanwezige historische houtwal (enkelvoud). Slechts 1 houtwal wordt hier genoemd, dus moest de illegaal gekapte wal wel weg, die werd in het plan namelijk niet genoemd en is daarom ook niet te zien op de tekeningen.

Beantwoording:
De gedeeltelijk gekapte houtwal wordt hersteld.

Verder staan er regels in voor de terreininrichting (blz. 31). Hoe ga je dit allemaal vastleggen? Wat doet een eventuele volgende bewoner?

Beantwoording:
De handhaving van de voorschriften ten aanzien van de terreininrichting gebeurt door het opnemen van kettingbedingen in de koopovereenkomsten die gehandhaafd worden door een vereniging van eigenaren of een stichting.

De afmetingen van de schuren stroken in het geheel niet met de overige boerderijtjes op Schelfhorst. Een oppervlakte van 300m² en een hoogte van max. 9 meter. Totale onzin. Waarom deze uitzonderingspositie? Zijn de kavels/woningen anders niet duur te verkopen?

Beantwoording:
Zoals ook op bladzijde 9 is beantwoord, zijn de genoemde maten niet afwijkend ten opzichte van het in 2017 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Tynaarlo, partiële herziening”. Van een uitzonderingspositie is geen sprake.

3. 9765 TH Paterswolde

Bij deze wil ik graag een reactie geven op het ter inzage liggende 'voorontwerpbestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan Schelfhorst Natuurwonen'. Ik ga ervan uit dat ik me kan beperken in deze inspraakreactie tot het wijzen op voor mij knelpunten. Ik wil u vragen om hier nog eens goed naar te kijken en te overdenken. Mogelijk komt u met mij tot de conclusie dat een Natuurbestemming de beste keuze is voor dit prachtige stukje passend bij de buurtgemeenschap 'de Schelfhorst' in onze groene gemeente. Mocht u inhoudelijk verdere duidelijkheid willen, hoor ik het van u.

De voorgenomen plannen en de reactie hierop van buurtbewoners en Natuurmonumenten (NM)
In de aangeleverde Raadstukken staat dat zowel de buurt als ook NM vóór het voorliggend plan zijn. Afgaande op de reactie tijdens de 'inloopavond 14 maart j.l. en gezien de reactie van NM in een brief die ik mocht ontvangen 'Onze voorkeur is dat het terrein een natuurbestemming krijgt', kun je je vragen stellen bij het beeld dat de heer Plas bij u schetste toen hij het plan indiende.
De rol van de heer Plas is m.i. überhaupt zeer discutabel. Ook zou u toch zijn paniekuitingen als gemeente moeten doorzien en kunnen tackelen. (Trouwens, de snelheid waarmee hij uw ambtenarenkorps op stoom kreeg is bewonderingswaardig !). De gemeente kan hierdoor (snelheid en emotie) enigszins onzorgvuldig en verkeerd zijn voorgelicht en zij heeft nagelaten recherche te doen, m.i.

Beantwoording:
Weliswaar heeft Natuurmonumenten te kennen gegeven dat de eerste voorkeur betreft om het volledige plangebied als natuur te bestemmen. Echter, in dit planinitiatief betreft het de vraag van een eigenaar of er medewerking kan worden verleend om de recreatieve bestemming om te zetten naar een woonbestemming voor de bouw van maximaal 10 woningen. Daarvan heeft Natuurmonumenten opgemerkt dat deze woonbestemming de nadrukkelijke voorkeur heeft boven de huidige recreatieve bestemming.

Uw eigen beleid, bij de planontwikkeling van 'Ter Borch'.
Verbazingwekkend dat de gemeente, zeer kort geleden, bij het plan 'Ter Borch' de harde eis/grens van uitbreidingplannen heeft gelegd bij het Elsburger Onland (toen gerekend vanuit de Noordelijke richting). Waarachtig komt nu de verstedelijking vanuit de zuidelijke kant, keihard knalt men met de bebouwing nu tegen het natuurgebied 'Elsburger Onland'. Ook de 'wens' om wederom aan de Groninger belangen tegemoet te willen komen …! Het verbaast mij zeer. Wilt u als gemeente scoren bij de Provincie en/of gemeente Groningen ?

Beantwoording:
Het plan Ter Borch is een stedelijke woningbouwontwikkeling met een schaalomvang van maximaal 1250 woningen. Die planontwikkeling is begin deze eeuw gestart en de plangrens is destijds vastgesteld. De zuidelijke plangrens van Ter Borch ligt op ruim 500 meter afstand vanaf het 'Elsburger Onland'. Dit planinitiatief met 10 woningen is van een kleinschalige omvang en met een geheel andere stedenbouwkundige impact dan Ter Borch op het gebied. Er is geen enkele indicatie of wens aanwezig om met dit initiatief tegemoet te komen aan wat de steller noemt 'Groninger belangen'. Wel komt het tegemoet aan de vraag naar exclusieve woonmilieus aan de zuidwestzijde van Groningen. Dit is ook gebleken op basis van woningbehoefteonderzoek, hetgeen in het bestemmingsplan is toegelicht in hoofdstuk 3.

Waarom zijn 77 vakantiewoningen 'gevaarlijker' dan 10 woningen.
In het huidige bestemmingsplan (recreatie) is m.i. zeer strak om- en beschreven wat en hoe er gebouwd mag worden. De afmetingen en gebruik van materialen zijn zeer strak aan regels gebonden en ook is permanente bewoning niet toegestaan.
De gemeente kan bij overtredingen van deze regels optreden en moet dit ook zeker handhaven, anders loopt het compleet uit de hand (zie op andere recreatieparken).

Mede door de kleine kavels en de strenge 'parkeisen' die voor het terrein destijds zijn vastgelegd én de forse aankoopprijs, is er de afgelopen jaren geen belangstelling voor deze huisjes getoond.
Wat is nu het 'gevaar' dat een eventuele bouw van de vakantiehuisjes brengt en waar is dit op gebaseerd.
Nu dan mogelijk 10 woningen met een aan huis gebonden beroep(en). Wat is erger voor het gebied/omgeving en waarop is dit gebaseerd. Dit is niet uitgewerkt in de planvorming, althans het is mij niet duidelijk.

Beantwoording:
Volgens het huidige planologische recht kunnen er maximaal 75 recreatiewoningen worden gebouwd in het plangebied. Het feit dat zich de afgelopen jaren geen nieuw initiatief voor de bouw van recreatiewoningen heeft aangediend, biedt geen enkele garantie voor de toekomst. Het is zeer aannemelijk dat 10 woningen minder nadelige effecten hebben op het plangebied dan een recreatieve ontwikkeling met een veelvoud aan woningen.

Natuurwonen of Parkwonen
U vindt de term 'Natuurwonen' blijkbaar fantastisch. Maak daar a.u.b. Parkwonen van ! Van natuur tussen die 10 zeer forse woningen, met eventueel aan huis gebonden beroepen, verspreid staande over het gehele terrein, is in het geheel geen sprake. Een voorbeeld; een Ree zal over het park lopen, maar zij zal nimmer een kalf werpen op het park en zo gaat het ook met andere diersoorten.

Beantwoording:
De woningen worden omgeven door gronden waar de bestemming 'natuur' op rust. Er is geen aanleiding aanwezig om een naamswijziging door te voeren.

Bouwblok
Vreemd is de afwijkende grootte voor het bouwblok die voor dit plan geldt. Dit dient m.i. gelijk te lopen met de eisen genoemd in het Bestemmingplan Buitengebied Tynaarlo, waar dit gebied t.z.t in dient te worden opgenomen. Dan moet je nu dezelfde regels hanteren bij de huidige planvorming.

Beantwoording:
De maatvoering is passend binnen de gestelde regels van het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo, partiële herziening'. Zie ook de beantwoording op bladzijde 9.

Conclusie
Er wordt met de bouw van de woningen (aanleg wegen, infrastructuur, leidingen, e.d.) 6,5 hectare natuur van 15 jaar oud om zeep geholpen. Na de bouwperiode krijgt de 'natuur' nog maar ruimte op krap 5 hectare (met daartussen verspreid over het terrein 10 woningen, met een mogelijkheid van een aan huis gebonden bedrijf).
De bosrand langs de buitenrand (vreemd genoeg, inmiddels gedund), enkele inliggende oude elzensingels (ook inmiddels deels uit voorzorg (?) verwijderd !), ruimten tussen de woningen en wegen, P-plaats, overhoekjes, e.d. Mijns inziens is van natuur ingevuld op deze wijze, totaal geen sprake.

De gemeente Tynaarlo dient het terrein als een Natuurgebied te bestemmen ! Wees niet bang voor een claim van de huidige eigenaren en laat zien wie er in de gemeente de baas is. Ga nimmer mee in de volgende vraag van de eigenaren om de regels van het huidige recreatiepark aan te passen en er zal de eerste 10 jaar geen huisje verkocht worden. Dat wijst de afgelopen jaren wel uit. Voor die prijs zijn er aantrekkelijker plekken te koop.
Nogmaals; mijns inziens moet de gemeente Tynaarlo lef tonen en het gehele terrein bestemmen als natuurgebied. Koste wat kost.

Beantwoording:
Zoals ook eerder in de beantwoording is gesteld, betreft dit planinitiatief de vraag of er medewerking kan worden verleend om de recreatieve bestemming om te zetten naar een woonbestemming voor de bouw van maximaal 10 woningen. Het gehele terrein te bestemmen als natuurgebied is een andere afweging en maakt dan ook geen deel uit van deze procedure.

4. 9765 TH Paterswolde

Ondergetekende geeft hierbij zijn zienswijze met betrekking tot het bovenstaande en de dreigende vergunning 2005/2007

Graag wil ik u middels deze weg mijn bezwaren en aanmerkingen op de huidige plannen duidelijk maken. Ik ben bijna levenslang woonachtig op Schelfhorst, dat is ongeveer 25 jaar. Maar mijn familie woont hier van zowel vaderskant als moederskant al minstens 7 generaties en ik durf daarom wel te stellen dat ik hier redelijk geworteld ben. Dat is ook de reden dat deze aanslag op onze 'Heimat' mij na aan hart gaat.

Permanente bewoning: Dit plan maakt het mogelijk om op het voormalige campingterrein woningen te bouwen met bedoeling deze permanent te bewonen. Maar het is op Schelfhorst, en ook de rest van het buitengebied van de voormalige gemeente Eelde, al sinds de jaren zeventig niet meer toegestaan om nieuwe woningen te bouwen. Alleen werden er uitzonderingen gemaakt voor bedrijfswoningen, waarvan de laatste op Schelfhorst in 1971 waar ik zelf toevallig woon. Deze bedrijfswoningen en de 'oude' huizen en boerderijen werden allemaal gebouwd met als doel er zelf te gaan wonen en werken. Maar de tien schuurwoningen worden alleen gebouwd met als doel geld in het laatje te brengen bij de projectontwikkelaar, zonder dat de huidige bewoners daar enig baat bij hebben. Waarom zou de gemeente dit beleid na meer dan veertig jaar loslaten en een nieuwbouwwijk in deze eeuwenoude buurtschap toestaan?

Dreigement: Er wordt door zowel de projectontwikkelaar als door de gemeente gesteld dat als dit plan niet doorgaat er direct zal worden begonnen met de bouw van 75 recreatiewoningen. Dit wordt door de heer van Smeden c.s. haast als dreigement gebruikt, zowel naar de bewoners als naar de gemeenteraad. Als jullie tegen ons plan zijn zijn jullie dus voor het bouwen van recreatiewoningen, wat er ook toe geleidt heeft dat sommige partijen in de raad om die reden voor het plan gestemd hebben, zij willen geen recreatiepark op hun geweten hebben. Er wordt ook gesproken over een buurtinventarisatie, waar de mening van de buren werd gevraagd. Ook hier werd het zo gesteld dat het de keuze was tussen tien schuurwoningen of vijfenzeventig recreatiewoningen, waardoor de resultaten hiervan heel positief lijken. Mensen kunnen dus kiezen tussen twee dingen die ze allebei niet willen. Maar waarom moet er gekozen worden uit twee kwaden?

Beantwoording:
In het buitengebied van de gemeente wordt terughoudend omgegaan met het toestaan van nieuwe woningen. Dat betekent echter niet dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Daarbij is voor dit initiatief de vraag aan de orde of medewerking kan worden verleend om de recreatieve bestemming om te zetten naar een woonbestemming voor de bouw van maximaal 10 woningen. Als daar geen medewerking aan wordt verleend, blijft de recreatieve bestemming rechtsgeldig. Wij zien het huidige plan als een verbetering.

Recreatie: Er wordt dus met recreatiewoningen gedreigd, omdat dit volgens het huidige bestemmingsplan geen problemen op zou leveren. Echter is de vergunning hiervoor reeds maar dan tien jaar oud en in deze tien jaar is er door de gemeente schijnbaar nooit weer naar omgekeken. Maar volgens mij kan de gemeente deze vrij eenvoudig intrekken, omdat er al zo lang (in ieder geval langer dan 26 weken) geen gebruik van gemaakt wordt. En moet zij dit ook doen, omdat de situatie nu natuurlijk anders is dan tien jaar geleden (regelgeving, behoefte, natuur en het oprukkende Ter Borch) en dit opnieuw getoetst moet worden. En daar komt bij dat mij, tijdens de inloopavond bij het Familiehotel, verteld is door de heer Feenstra van de gemeente Tynaarlo dat deze vergunning sowieso niet meer geldig is, omdat zij op naam stond van een vorige eigenaar en dat een nieuwe eigenaar altijd ook een nieuwe vergunning moet aanvragen. Daarnaast heb ik op deze avond ook met de heer Kooistra gesproken, die zei dat als het plan niet doorgaat en hij alsnog recreatiewoningen gaat ontwikkelen er toch eerst een nieuw plan gemaakt zou worden. Waarom heeft de gemeente nooit iets gedaan met deze overjarige vergunning en waarom blijft men steeds bij 75 (plastic) vakantiehuisjes, terwijl Kooistra misschien wel hele andere plannen heeft?

Beantwoording:
De verleende omgevingsvergunning is niet gerealiseerd vanwege het faillissement van de aanvrager. Dat laat onverlet dat op grond van het vigerende bestemmingsplan een nieuwe vergunningsaanvraag kan worden ingediend voor de bouw van maximaal 75 recreatiewoningen. Deze vergunning moet dan worden verleend. Intrekking van eerder verleende vergunningen wijzigt het ter plaatse geldende planologische regime niet.

Bouwstijl: Er wordt gesteld dat zogenaamde schuurwoningen opgaan in de natuur. Maar mijns inziens kan een gebouw nooit opgaan in de natuur. Helemaal niet als zij zo groot worden als hier de bedoeling is, een oppervlakte van driehonderd vierkante meter en een hoogte van negen meter. Waarbij moet worden opgemerkt dat het gehele terrein meer dan een meter hoger ligt/ komt te liggen dan omliggende percelen en de woningen ook nog op een verhoging (terp) van vijftig centimeter worden geplaatst. Hierdoor is de nokhoogte straks dus bijna elf meter ten opzichte van de omliggende percelen en zal dus overal bovenuit torenen en van veraf te zien zijn. En is het niet belangijker dat een nieuwe woning past in zijn omgeving in plaats van de natuur, dus qua bouwstijl aansluit bij de bestaande bebouwing. Op Schelfhorst is nu een variatie van verschillende huizen en (voormalige) boerderijen met dakpannen/rieten daken, baksteen/hout, haaks op de weg/langs de weg gebouwd. Waarom moeten deze schuurwoningen nagenoeg allemaal gelijk worden en zo erg afwijken van de bestaande bebouwing?

Beantwoording:
Volgens het vastgestelde bestemmingsplan ‘Buitengebied Tynaarlo, partiële herziening’ kunnen hoofdgebouwen met een oppervlakte van maximaal 300 m² worden gebouwd. Dat is overeenkomstig het nu voorliggende plan van de Schelfhorst. Ook is de toegestane bouwhoogte overeenkomstig dat bestemmingsplan van het buitengebied. In het plangebied en omliggende omgeving is verder sprake van wisselende terreinhoogtes van beneden en boven NAP. Zuidelijk van het plangebied variëren de hoogtes gemiddeld tussen 0,2 en 2,0 m boven NAP. De afscheiding van het totale perceel bestaat uit bosschages, struweel en/of houtwallen en maakt onderdeel uit van de natuurlijke omgeving. De woningen worden terughoudend van kleur uitgevoerd met agrarisch geïnspireerde langgerekte volumes en zijn niet gelegen aan de randen van het plangebied. Op grond van het bovenstaande is voldoende waarborg aanwezig dat de woningen op een verantwoorde manier landschappelijk worden ingepast.

Natuur: Het plangebied ligt ingeklemd tussen het Elsburger Onland aan een kant en de Peizer-en Eeldermaden aan de andere kant. Het gebied heeft door zijn ligging een waarde als verbinding tussen deze gebieden en in ruimere zin als verbinding tussen het Paterswoldse meer en Leekster meer. Ook heeft het op zichzelf al een natuurwaarde gekregen, doordat het al verscheidene jaren braak ligt, waardoor verschillende planten-en diersoorten zich er gevestigd hebben. Inmiddels is het achterste gedeelte al met de grond gelijk gemaakt, wat volgens mij al een impact op deze natuur heeft. Laten we hopen dat het voorste gedeelte hiervan bespaard kan blijven. Het klinkt namelijk mooi, het wonen in de natuur en het collectief onderhouden van het 'natuurgedeelte', maar ik vraag mij af hoe dit aangelegd wordt en waarom dan eerst (bijna) alle bestaande bomen en struiken moet wijken. Ook vraag ik mij af hoe de invulling van het 'natuurgedeelte' gehandhaafd wordt en dat toekomstige bewoners hier bijvoorbeeld geen overkappingen of jacuzzi's bouwen, want mensen die deze wonerij kunnen betalen lachen natuurlijk om een boete of dwangsom opgelegd door een Vve. Waarom moet de natuur, die onze gemeente belangrijk vindt (groene long tussen Groningen en Assen), wijken voor dit soort plannen en wat is het gevolg voor omliggende natuurgebieden?

Beantwoording:
Aan de natuurwaarden in de omgeving van het plangebied zal geen afbreuk worden gedaan door de bouw van 10 woningen. Het terrein is nu geheel bestemd voor recreatie. In het nu voorliggende bestemmingsplan is er circa 75% bestemd voor natuur en circa 25% voor woningbouw. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3 vastgelegd is vastgelegd waaraan de natuurbestemming moet voldoen. Daarin is het niet mogelijk om bijvoorbeeld overkappingen of jacuzzi's te bouwen. De gemeente zal daar ook op toezien en indien nodig handhavend optreden. Ook zijn er voorschriften ten aanzien van de terreininrichting opgenomen als kettingbeding in de koopovereenkomst. Die voorschriften worden gehandhaafd door een vereniging van eigenaren of een stichting.

Werkwijze: De gang van zaken rond dit plan laat ook zeer te wensen over. De plannen zijn misschien al wel een jaar klaar, voordat de buurt een keer op de hoogte wordt gebracht. De gemeente is hier natuurlijk bij betrokken geweest en kan zo gebroederlijk met de projectontwikkelaar het plan 'verkopen', wat zo mooi in elkaar zit dat mensen bijna geen nee kunnen zeggen. Zoals gezegd laat de communicatie te wensen over: bij de buurtinventarisatie zijn alleen die mensen gevraagd die er direct zicht op hebben, waar ik niet onder val. Maar hemelsbreed woon ik wel net zo dicht bij het plan als mevrouw Joosse (Schelfhorst 21), die wel gevraagd is en de reden dat ik er geen zicht op heb komt door de inrichting van de tuin van onze buren (nummer 14), als dat zou veranderen heb ik er ook zicht op. Ook de uitnodigingen voor de inloopavond werden op zo'n manier verstuurd, ik kreeg wel een uitnodiging, maar onze buren (nummer10) niet. De reden hiervoor was dat zij buiten een straal van 250 meter vielen, maar was het nou zo moeilijk geweest om de hele Schelfhorst (27 huizen) hier voor uit te nodigen. En dat de 'soap' of toneelstuk rond het bomen kappen geen schoonheidsprijs verdient van de verschillende partijen moge duidelijk zijn. Waarom moet de communicatie tussen de verschillende partijen onderling en met de bewoners zo moeilijk gaan?

Beantwoording:
In de fase van het voorontwerp bestemmingsplan is een voor iedereen toegankelijke inloopbijeenkomst georganiseerd. Naast de verstrekking van een aantal schriftelijke uitnodigingen in de directe omgeving, is de publicatie ook gedaan in de huis-aan-huis bladen. Gelet op de uitgestrektheid van de omgeving is er gekozen voor een beperkte verspreiding van de schriftelijke uitnodigingsbrieven.

Exclusiviteit: Als laatste wil ik nog vermelden dat het exclusief wonen is op Schelfhorst, wat bij makelaars een bekende naam is. Dit komt door het feit dat er 'maar' 27 huizen staan in deze gewilde omgeving. Als hier nu tien schuurwoningen bijkomen vraag ik mij af wat voor invloed dit heeft op de huizenprijzen, het wordt namelijk minder 'bijzonder' om hier te wonen. Daarnaast is een uitbreiding van 27 naar 37 huizen, bijna 30%, juist in zo'n gebied volgens mij totaal uit verhouding. En dit hele verhaal zou misschien nog anders zijn als er sprake was van woningnood, maar volgens mij zijn er zowel op Groote Veen als op Ter Borch nog huizen en kavels zat. Het mag inmiddels wel duidelijk zijn dat ik geen voorstander van deze plannen ben, maar mocht het toch zover komen dat de schuurwoningen gerealiseerd worden, dan wil ik graag het volgende voorstellen. Geef dit plan dan een aparte straatnaam, zoals Haarkampen, zodat de exclusiviteit van Schelfhorst niet verandert en ik mij er als Schelfhörster op geen enkele wijze mee hoef te associëren. Waarom hier plannen bedenken voor (waarschijnlijk) mensen uit de Stad, terwijl er nog genoeg nieuwbouwhuizen en kavels op andere plekken beschikbaar zijn?

Beantwoording:
In de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven dat het plan tegemoet komt aan de vraag naar exclusieve woonmilieus aan de zuidwestzijde van Groningen. Het benoemen van straatnamen maakt geen deel uit van deze bestemmingsplanprocedure.

5. 9765 TD Paterswolde

De oplossing voor de ongewenste schuurhuizen op de Schelfhorst is zeer eenvoudig.
Gewoon niets doen. Die 75 recreatie woningen komen er nooit, er wordt alleen mee gedreigd.Niemand begint daar aan.Dus laat alles zo als het is en zorg er voor dat er geen woonbestemming op komt.
Dan blijft alles zoals het nu is en dat is uitstekend. Ik zal niet weer alle argumenten noemen.

Beantwoording:
Op grond van het huidige bestemmingsplan zijn er bij recht 75 recreatiewoningen toegestaan in het plangebied. Zie de beantwoording op de bladzijden 8 en 9.

6. 9765 TH Paterswolde

Als bewoners [redacted] hierbij onze mening wat betreft het Bestemmingsplan Natuurwonen.

Sinds 2014 wonen wij met enorm veel plezier aan de Schelfhorst.
Van het aangrenzende perceel genieten wij tot op heden met volle teugen aangezien reeen, vossen, vogels en ander velerlei wild zich verscholen houdt in het alsmaar dichter wordende bos.

Van meet af aan wisten wij dat het aangrenzende perceel in bezit was van projectontwikkelaars, dat het slechts een kwestie van tijd zou zijn eer de natuur niet langer onbekommerd haar gang zou kunnen gaan.
Recreatiewoningen, asielzoekers, Polen, vele geruchten hebben onderhand de revue gepasseerd.
Plannen waarbij wij op voorhand al wisten dat de natuur teniet zou worden gedaan en het voorbij zou zijn met de rust die er in dit prachtige gebied heerst.

Toen hoorden wij van dit plan waarbij er een tiental natuurwoningen gerealiseerd zouden kunnen worden, waarbij de natuur grotendeels intact zou blijven en tot haar recht zou blijven komen.
Dit plan klinkt ons als muziek in de oren.
Wetende dat er vroeg of laat naast ons iets zou gaan gebeuren vinden wij dit plan het meest recht doen aan de omgeving, het meest recht doen aan de natuur.

Natuurlijk zouden ook wij, als naaste bewoners van het desbetreffende perceel, het liefste zien dat alles zou blijven zoals het nu is en vinden wij het weghalen van alle jonge bomen en struiken een pijnlijke aanblik.
Echter zolang dit perceel in handen is van een projectontwikkelaar, die zijn geld er uiteraard weer uit wil halen, is en blijft deze optie van 10 natuurwoningen in onze ogen de beste omdat de natuur dan simpelweg de meeste ruimte en daarmee rust krijgt.

Beantwoording:
Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen en geeft geen aanleiding tot nadere beantwoording.

7. 9751 TE Haren

Geachte Gemeente,

Met grote vreugde las ik het artikel in het Dagblad van het Noorden betreffende de bouw van woningen op de voormalige locatie van camping "De Schelfhorst".

Ik ben jaren geleden als makelaar betrokken geweest bij veel nieuwbouwplannen in en rond de stad (Piccardthof, De Buitenhof, Ruischerwaard, De Held, Zonland etc.). Wat mij op viel bij al deze plannen is dat nieuwe woningen vooral gebouwd worden in de stadsranden en in hoge dichtheden. De woningen aan de stadsrand worden ook niet aangepast aan het landschap, een geleidelijke overgang van weiland naar stad is er helaas niet.

Op enkele plaatsen zijn wel bouwplannen gerealiseerd met een goede overgang van bos naar stad zoals Villawijk Houtlaan in Assen. Het plan dat er nu ligt voor De Schelfhorst voldoet aan behoudt van de kwaliteit van natuur en landschap nabij de stad en Paterswolde en komt tegelijkertijd tegemoet aan de vraag naar buiten wonen op een energie-neutrale manier in plaats van bijvoorbeeld in energie verslindende woonboerderijen. Voorwaarde is wel dat de woningen gebouwd worden van natuurlijke materialen en in een kleurstelling die past bij de omgeving.

Het woord villa is misschien niet op zijn plaats, een woning die past in een natuurlijke omgeving hoeft niet perse zeer kostbaar te zijn, er zijn al schuurwoningen te bouwen vanaf € 180.000,--. De kosten voor het behoud van de gemeenschappelijke grond en de aanschaf voor energie neutrale voorzieningen zijn wel een kostenpost. De doelgroep die hier in wil investeren zal dan niet "de welgestelde burger" zijn zoals fractievoorzitter Klaas Kuipers van GroenLinks stelt maar de groep die een grote liefde voelt voor wonen in en behoud van natuur en energieneutraal. Bovendien zal deze groep het beheer van de directe omgeving kunnen financieren.

Met deze zienswijze hoop ik te bereiken dat het project wordt gerealiseerd en er meerdere van dit soort projecten zullen volgen. Het is een mooi visitekaartje voor Gemeente Tynaarlo wat betreft ontwikkeling van wonen in de natuur.

Beantwoording:
Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen en geeft geen aanleiding tot nadere beantwoording.

8. 9765 CM Paterswolde

Geachte Burgemeester en Wethouders,

Sinds 1974 wonen wij in Paterswolde; de afgelopen 35 jaar in de voormalige burgemeesters-woning " Het Huis Paterswolde" aan de Hoofdweg. We vinden het een voorrecht om in dit mooie dorp te wonen. We genieten dagelijks van de prachtige natuur in de steeds wisselende jaargetijden en zijn ook dagelijks getuige van de vele inspanningen van Natuurmonumenten om de ons omringende natuur in een zo mooie staat te behouden.
Met veel interesse hebben we kennis genomen van het plan om Natuurwonen in Schuur-woningen op de Schelfhorst mogelijk te maken. Wij vinden het een prachtig plan vooral door de wijze waarop het hier mogelijk wordt gemaakt om op een verantwoorde wijze te wonen in de natuur waarbij natuurbehoud en natuuronderhoud centraal staan. Het type schuurwoningen is ook bij uitstek geschikt om op een mooie manier in de natuur op te gaan. Wij vinden dit plan een fantastische aanvulling op de huidige woonmogelijkheden en uitbreidingen in Eelde Paterswolde. Het biedt bijvoorbeeld ook voor senioren een mogelijkheid om gelijkvloers en energieneutraal te gaan wonen.

Samenvattend willen wij met kracht dit mooie "Bestemmingsplan Schelfhorst Natuurwonen" ondersteunen. Het is weer een zeer waardevolle bijdrage aan het prachtige woon en leef-klimaat in onze gemeente dat vorig jaar ook al in de media veel lof kreeg toebedeeld.

Beantwoording:
Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen en geeft geen aanleiding tot nadere beantwoording.

9. 9765 EN Paterswolde

Als bewoners van de Hooiweg graag aandacht voor het volgende. Na verschillende artikelen over de planontwikkeling Schelfhorst onze reactie op de die plannen.

Gegeven het feit dat bebouwing van de locatie, ooit een "camping Schelfhorst", een gegeven is vinden wij een bebouwing met 10 luxe woningen een veel betere optie dan het vol zetten met 75 zogeheten recreatiewoningen:

- Voegt zich beter in de natuurlijke omgeving
- Levert veel minder verkeersbewegingen op de landelijke Hooiweg – daar lezen we weinig over
- Past in de historie, welgestelden vestigen zich hier al heel lang (Westerbroek, de Braak enz.)

Het terrein ligt enige jaren braak. Overal en in alle gevallen ontstaat dan een bos-pionier situatie, met opslag van els, wilg, berk e.d. De reactie van enkele tegenstanders met 'kaalslag' is begrijpelijk maar in dat licht ook overtrokken.

Gelet op negatieve berichtgeving daarom aandacht ook voor onze positieve mening ten aanzien van de ontwikkeling van 10 zogeheten schuurwoningen; als bewoners van de (directe) omgeving.

Beantwoording:
Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen en geeft geen aanleiding tot nadere beantwoording.

10. *IVN – Vereniging voor Natuur- en milieueducatie afd. Eelde-Paterswolde*

Geacht college,

Het IVN afdeling Eelde-Paterswolde geeft hierbij een korte reactie op het Voorontwerp Bestemmingsplan Schelfhorst Natuurwonen.

- Het huidige bestemmingsplan voor 75 recreatiewoningen bleek niet haalbaar te zijn. Toen dat duidelijk werd, heeft u ook overwogen -in samenspraak met de provincie Drenthe en Natuumonumenten- het gebied tot natuur te bestemmen als een onderdeel van Natuur Netwerk Nederland? Zo nee, waarom niet?
- Het IVN is positief over het voorliggende plan, vooral ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Wij vinden het essentieel dat de huidige waterloop verdwijnt en de vroegere situatie hersteld wordt. Bij het graven ervan toentertijd is de keileemlaag doorboord, hetgeen de waterhuishouding in de omgeving negatief beïnvloedt.
- Het valt ons op dat voor de (directe) omgeving van de bebouwing veel aandacht is voor de natuur. Echter we missen het natuuraspect voor het gebouwde. Het IVN stelt voor natuurinclusief te bouwen, waarbij onder andere rekening wordt gehouden met verblijfplaatsen voor vleermuizen en vogels.
- Landschap en natuur zijn wezenlijk aspecten van het plan als gevolg van de ligging naast De Onlanden en het Elsburger Onland. Door rekening te houden met de ecologie en de natuur kan ook de erfinrichting de biodiversiteit vergroten. Bovendien is het wenselijk dat de toekomstige bewoner zich bewust is van de zeer bijzondere ligging en de mogelijkheden. Het IVN maakt u attent op het project Natuurerf van Landschapsbeheer Drenthe. Alle toekomstige bewoners zouden daaraan mee moeten doen.

Beantwoording:
In 2014 is gesteld in de procedure voor Schelfhorst 24 (bestemming van dienst- naar burgerwoning), dat gelet de toenmalige marktsituatie de verwachting aanwezig was dat het recreatiepark niet meer tot ontwikkeling zou komen.
De vraag om te overwegen het gebied te bestemmen tot natuur is nooit gesteld aan de gemeente. Van belang in dat kader is ook dat wij geen grondeigendommen hebben in het plangebied.

Het plan voorziet in het dempen van de huidige waterloop en de vroegere situatie wordt zoveel mogelijk hersteld. De initiatiefnemers hebben toegezegd dat zij met het realiseren van de woningen rekening zullen houden met de verblijfplaatsen van vleermuizen en vogels. De erfinrichting is onderdeel van het bouwplan. Daarbij wordt rekening gehouden met ecologie en natuur. In het beeldkwaliteitsplan is de inrichting van de buitenruimte nader toegelicht.

Wij zullen de initiatiefnemer erop wijzen om de informatie van het project Natuurerf van Landschapsbeheer Drenthe te verstrekken aan de nieuwe bewoners.

11. Natuurmonumenten

Geacht College,

Graag willen wij een korte zienswijze geven op het ter visie liggende voorontwerp-bestemmingsplan Schelfhorst Natuurwonen. Met het plan wordt de huidige recreatieve bestemming gewijzigd in een woonbestemming. De nieuwe bestemming maakt de bouw van een tiental woningen mogelijk. Natuurmonumenten beheert in de directe nabijheid van de Schelfhorst meerdere percelen, enkele daarvan direct grenzend aan de Schelfhorst. Natuurmonumenten moet daarom als een direct belanghebbende partij worden beschouwd.

In de toelichting op het plan valt te lezen dat Natuurmonumenten "positief tegenover deze nieuwe ontwikkeling" zou staan. Deze uitspraak is niet geheel correct. Wij hebben tegenover de initiatiefnemers duidelijk aangegeven dat onze eerste voorkeur uitgaat naar het verlenen van een natuurbestemming aan het terrein. De potentiele natuurkwaliteit van de Schelfhorst is hoog. Vooral ook vanwege de ligging; grenzend aan andere percelen met een natuurbestemming zien wij goede mogelijkheden voor integraal natuurverbetering van het totale gebied. In het in opdracht van Natuurmonumenten opgestelde rapport "Ecologisch herstel Elsburger Onland en Kluivingsbos, uitwerking van een herstelplan op basis van ecohydrologisch vooronderzoek" (zie bijlage) is beschreven dat in het verleden de natuurgebieden in de directe omgeving van De Schelfhorst "vanwege het waterrijke karakter, het optreden van kwel, de ligging op de overgang van zand naar veen en de hiermee gepaard gaande gradiëntsituaties" ecologisch bijzonder waardevol waren. Veel van deze waarden zijn de laatste vijftig jaar door verdroging en eutrofiëring verloren gegaan. In het rapport is beschreven dat door middel van extensivering van het beheer in de door Natuurmonumenten verworven gebieden een eerste aanvang van het ecologisch herstel is gemaakt. Verder herstel is mogelijk door onder andere het nemen van hydrologische maatregelen. De realisatie van recreatiewoningen in De Schelfhorst wordt echter als een potentiële bedreiging gezien voor het herstel van de ecologische kwaliteit. Inmiddels is niet meer voorzien in een recreatieve bestemming, maar in een woonbestemming, maar ook die bestemming betekent dat het terrein van de Schelfhorst niet direct betrokken kan worden bij het natuurherstel van het gebied.

Het alsnog verlenen van een natuurbestemming aan de Schelfhorst past ook in de Omgevingsvisie van de provincie Drenthe, daarin heeft het gebied de aanduiding "robuuste natuur". Wij verzoeken u daarom aan het gebied alsnog een natuurbestemming te verlenen.

Wij hebben tegen de initiatiefnemers wel aangeven dat een woonbestemming met een tiental woningen onze nadrukkelijke voorkeur heeft boven de huidige recreatieve bestemming.
Met het wijzigen van een recreatie- naar een woonbestemming zoals in het voorontwerp-bestemmingsplan is beschreven wordt immers voorkomen dat het terrein alsnog een – intensief – recreatief gebruik krijgt. Dat laatste zou sterker afbreuk doen aan de natuurkwaliteit en de rust in het gebied dan de nu voorziene – meer extensieve - bebouwing.

Als uw College er toch voor kiest om aan het plangebied een woonbestemming te geven, dan hebben wij enkele opmerkingen op het voorontwerp-bestemmingsplan.

- Elk uit te geven perceel kent 2 gedeelten; een bouwperceel waarop gebouwd mag worden en waar de tuin is gesitueerd en een gedeelte met de bestemming "natuur". Hoewel in de toelichting wordt geopperd het terreinbeheer gezamenlijk te organiseren, is er geen garantie dat dat ook gebeurt. Het is zeer voorspelbaar dat het beheer verschillend wordt aangepakt. Is een eigenaar in overtreding als hij er een voetbaltrapveldje aanlegt of er een trampoline plaatst? En zo ja, wie gaat dat handhaven? Om een betere garantie te verkrijgen voor het realiseren van een goed en eenduidig natuurbeheer, pleiten we er daarom voor de gedeelten met de bestemming natuur in gemeenschappelijk eigendom te laten komen van alle eigenaren van het project Schelfhorst.
- Het voorontwerp-bestemmingsplan maakt het mogelijk dat middels een omgevingsvergunning op een 5 tal percelen een paardenbak kan worden gerealiseerd. De aanleg van een paardenbak is zelfs mogelijk buiten het bouwperceel in terrein met de bestemming "natuur". Wij zijn van mening dat de aanleg van paardenbakken haaks staat op uitgangspunten van het plan "Wonen in natuur". Ook landschappelijk zijn paardenbakken geen aanwinst en ze horen ons inziens in geen geval thuis in het terrein met de bestemming natuur. In de toelichting is immers beschreven dat het gaat om een "een hoogwaardig halfopen natuurlandschap". Wij verzoeken u de mogelijkheid van de aanleg van paardenbakken te schrappen
- In de toelichting is opgenomen dat de Schelfhorst grenst aan het Natuurnetwerk Drenthe. Om significant negatieve effecten op het Natuurnetwerk te voorkomen wordt geadviseerd een buffer te realiseren tussen de bouwkavels en de NNN. Daarom wordt in de toelichting aanvullend geadviseerd de houtwallen en greppelstructuur niet aan te tasten. Dat onderschrijven wij. Wij verzoeken u daarom dat op de Plankaart deze greppels en de houtwallen worden opgenomen en een aparte bestemming krijgen.

Wij concluderen dat het alsnog bestemmen van de Schelfhorst tot natuurgebied onze duidelijke voorkeur heeft. Een natuurbestemming aan de Schelfhorst kan een belangrijke bijdrage leveren aan het ecologisch herstel van het gebied. Indien u alsnog besluit de Schelfhorst een woonbestemming te geven, dan vertrouwen wij er op dat u onze bovenstaande suggesties voor aanpassing van het bestemmingsplan overneemt.

Beantwoording:
Dit betreft een planinitiatief met de vraag of er medewerking kan worden verleend om de recreatieve bestemming om te zetten naar een woonbestemming voor de bouw van maximaal 10 woningen. Het gehele terrein te bestemmen als natuurgebied is een andere afweging en maakt dan ook geen deel uit van deze procedure.

In de planuitwerking worden bestaande natuurwaarden zoveel mogelijk gerespecteerd en waar mogelijk hersteld. Zo wordt de bestaande watergang gedempt. Deze watergang leidt op dit moment tot nodeloos wegzijgen van grondwater uit het omliggende natuurterrein. Dit schaadt de natuurkwaliteit hiervan. Bij de inrichting van het plangebied komt het natuuraspect goed tot uiting, want circa 75% van het plangebied krijgt een natuurbestemming.

De handhaving van de voorschriften ten aanzien van de terreininrichting gebeurt door het opnemen van kettingbedingen in de koopovereenkomsten die gehandhaafd worden door een vereniging van eigenaren of een stichting. Daarnaast staat in artikel 3 van de regels in het bestemmingsplan geschreven waaraan de natuurbestemming moet voldoen. Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd. De gemeente zal daar op toezien en indien nodig ook handhavend optreden.

Ook wij realiseren ons dat de aanleg van paardenbakken niet passend is bij de intentie van dit woongebied, derhalve zal deze mogelijkheid worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan.

Tot slot hechten ook wij veel belang aan een groene inrichting waarbij de houtwallen en greppels zoveel mogelijk in stand blijven. Daarom zijn deze groenstructuren onderdeel van de bestemming ‘natuur’ in de regels van het bestemmingsplan. Onder artikel 3 lid f. is vermeld dat mede het behoud, het herstel en de ontwikkeling van opgaand groen is begrepen.

4. Waterschap Noorderzijlvest

Waterschap NOORDERZIJLVEST

Gemeente Tynaarlo
De heer H. Veenstra
Postbus 1
9480 AW VRIES

Zaaknr.
Ref.nr.
Ingekomen gem. Tynaarlo
1 2 MRT 2018
Team

Groningen 9 maart 2018
Ons kenmerk Z/17/005977
Contactpersoon Edwin Rittersma
Uw e-mail van 20 februari 2018
Uw kenmerk -
Bijlage(n) -

Onderwerp: Herontwikkeling kampeerterrein Schelfhorst te Paterswolde

Geachte heer Veenstra,

Van u ontvingen wij het voorontwerpbestemmingsplan voor herontwikkeling kampeerterrein Schelfhorst te Paterswolde, met verzoek om een reactie. Graag voldoen wij aan uw verzoek. Hierbij ontvangt u onze reactie.

Hemelwater
In de waterparagraaf 4.8 van de Toelichting zijn de oppervlaktewaterzaken correct benoemd. Ook de verwijzing naar het beleid van het waterschap is gemaakt.
Wat ontbreekt, is de concrete keuze voor volledige infiltratie van hemelwater in de bodem óf afvoeren via het oppervlaktewatersysteem. Om als waterschap te kunnen instemmen met dit plan moet die keuze zijn gemaakt.
Indien al het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem is er geen opgave om versnelde afvoer, afkomstig van verharde oppervlakken, te compenseren.
Als het hemelwater moet worden afgevoerd naar het oppervlaktewater zal dat verder uitgewerkt moeten worden. In dat geval zal er binnen het plangebied ruimte voor water (waterpartijen, watergangen) moeten zijn. Compensatie is dan wél vereist voor het dempen van de bestaande watergang. Tevens dient dan 10% van de toename aan verharde oppervlakken binnen het plangebied als open water te worden gerealiseerd.

Drooglegging
In onze Beleidsnotitie Water en Ruimte is op pagina 39 aandacht voor het aspect 'grondwater'. De waterparagraaf dient te beschrijven of er voldoende drooglegging wordt verkregen voor de te bouwen woningen. En hoe grondwateroverlast wordt voorkomen.

Stedumermaar 1
9735 AC Groningen
Telefoon: (050) 304 89 11
Banknummer: NL73NWAB0636755592 BIC: NWABNL2G

Postbus 18
9700 AA Groningen
Fax: (050) 304 82 26
BTW-identificatienummer: NL8081.74.071.B.01

E-mail: info@noorderzijlvest.nl
Internet: www.noorderzijlvest.nl
Twitter: @noorderzijlvest
KvK-nummer: 50130994

Afvalwater
In de waterparagraaf ontbreekt de beschrijving hoe wordt omgegaan met huishoudelijk afvalwater.

Graag zien wij in het ontwerpbestemmingsplan de uitwerking van het hierboven genoemde. Wij kunnen nog niet instemmen met de conclusie in paragraaf 4.8.3 'De ontwikkeling wordt niet beperkt door het aspect water'.

Hebt u hierover nog vragen? Neemt u gerust contact op met Edwin Rittersma, telefoonnummer 050-304 8337, e-mailadres e.w.rittersma@noorderzijlvest.nl.

Met vriendelijke groet,

Willem Mutter,
manager Watersystemen en Waterveiligheid
namens het Dagelijks Bestuur van
het waterschap Noorderzijlvest

Beantwoording:
De ontwikkelaar is nog in overleg met deskundigen inzake de opvang en afvoer van hemelwater. Het betreft een nat gebied met een ondiep liggende keileem laag, wat infiltratie bemoeilijkt. Gedacht wordt aan groene daken, het opvangen van hemelwater voor sanitair gebruik, het aanleggen van waterdoorlatende fundering onder de bestrating en het aanleggen van een greppel of vijver.

Ter zake van het afvalwater wordt gekozen voor een gescheiden stelsel waarbij hemelwater deels wordt opgevangen en deels geloosd op oppervlaktewater en het afvalwater op het riool, zoals zal blijken uit het nog op te stellen rioleringsplan, waarbij uitgangspunt is dat wordt aangesloten op het bestaande rioolgemaal, hetgeen al eerder door de gemeente is gefiatteerd.

Voor de vraag op welke wijze er voldoende drooglegging wordt verkregen voor de te bouwen schuurwoningen wordt ook nader onderzoek gedaan. In de komende periode zal de initiatiefnemer in nauw overleg met het Waterschap tot een passend waterhuishoudkundig- en rioleringsplan met berekeningen komen.

5. Provincie Drenthe

Geacht college,

U hebt ons gevraagd advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan Natuurwonen Schelfhorst. Het plan heeft betrekking op het realiseren van 10 woningen op een locatie die bestemd is voor Recreatie waarbinnen 84 recreatiewoningen mogelijk zijn.

Provinciaal belang

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 juli 2014) zijn in het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan de volgende aspecten van provinciaal belang:

- Natuur
- Landschap
- Wonen
- Cultuurhistorie

Advies

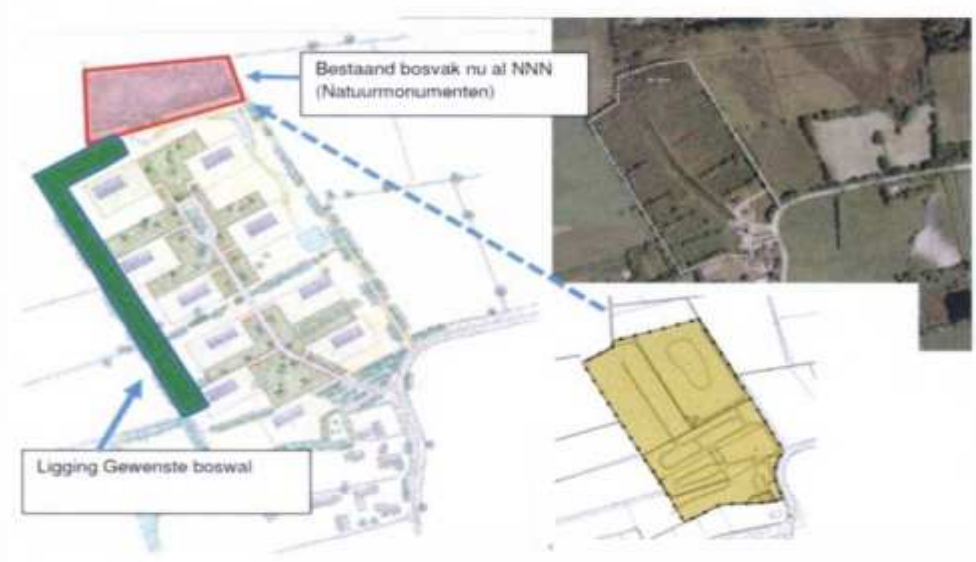
Natuur

In het plan wordt gesproken over het 'maken van een ruimtelijke ecologische buffer naar de Elsburger Onlanden, waarbij het wonen optimaal verweven wordt in natuur en landschap'. Wij zien de buffer tussen het plangebied en het NNN niet terug. Het bos aan de noordzijde is al NNN en kan niet gezien worden als buffer.

Belangrijk is dat er een buffer wordt gecreëerd aan de westzijde van het gebied om de volgende redenen:

- Beleving vanuit landschap/natuur
- Demping verlichting en uitstraling richting natuur
- Ontwikkeling migratieroute vleermuizen.

Op de plantekening is nu een halfopen singel getekend. Wij zijn van mening dat hier een robuuste houtwal ontwikkeld moet worden bestaande uit bomen met oeverbegroeiing. Deze houtwal zou de bestemming Bos moeten krijgen waarna het onderdeel van de NNN kan worden.



Vanuit de soortenbescherming vinden wij het een risico om geen aanvullend onderzoek te doen. Als het aanvullend onderzoek echt niet mogelijk/wenselijk is zal er in ieder geval een heel goed werkprotocol opgesteld moeten worden waarin maatregelen worden opgenomen zodat wordt voorkomen dat verblijfplaatsen van vleermuizen/sperwer/havik worden verstoord.

Landschap
Het plangebied bevindt zich in een heel natuurlijke en natuurrijke context in het esdorpenlandschap naar het beekdal van het Eelderdiep, op het uiteinde van de rug van Tynaarlo. De plek zelf heeft al een landschappelijke structuur en infrastructuur die aansluit bij nieuwe bebouwing, namelijk een lage dichtheid en niet erg opvallend qua vorm en kleur. De nieuwe bebouwing zou hierbij moeten aansluiten.
Het voorliggende plan geeft hier een goede invulling aan. De landschappelijke structuur wordt gebruikt voor de richtingen en vormen van de bebouwing en er is een ruimte afstand tussen de nieuwe woningen aangehouden.

Wat betreft het inrichtingsplan zijn er nog wat aandachtspunten: Het zou sterk zijn als per kavel maar één gebouw wordt gerealiseerd. Dit zou inhouden dat alle functies hierin geïntegreerd kunnen worden. Dit heeft als meerwaarde dat de zichtlijnen tussen de bebouwing door nog versterkt worden. Bovendien heeft dit een meerwaarde voor de landschappelijke uitstraling van het gebied.

Voor de nieuwe gebouwen sluiten de referentiebeelden goed aan bij de plek en de beschrijving die wordt gegeven. Ultiem landschappelijk wonen, dichtbij de natuur op de rand van het beekdal komt het best tot uiting bij lage, langgerekte bebouwing. In de regels staat echter een voorwaarde dat de minimale goothoogte 4.5 meter is en maximaal 6.5 meter (voor een deel). Voor het realiseren van de lage, langgerekte bebouwing heeft het de voorkeur om een lager dak te ambiëren met een goothoogte tussen de 3.5 meter en 4.5 meter.

Wonen
Het plangebied ligt in de zone die binnen de regio Groningen-Assen is aangewezen voor de ontwikkeling van exclusieve woonmilieus. Gezien de nabijheid van de stad Groningen en de bijbehorende vraag naar woningen zoals blijkt uit het recente regionale woondocument, is de behoefte vanuit de markt aan het voorgestane woonmilieu aannemelijk. Deze ontwikkeling is passend binnen de regionale afspraken.

Cultuurhistorie
Het provinciaal belang cultuurhistorie is voldoende in het plan opgenomen. Wel missen wij in de toelichting de beschrijving van de kernkwaliteiten en hoe hiermee omgegaan wordt.

Indien het plan niet of onvoldoende wordt aangepast zullen wij overwegen een zienswijze in te dienen.

Wij adviseren u het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen alvorens verder in procedure te brengen.

Beantwoording:
Op 12 juni 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van de gemeente Tynaarlo en provincie Drenthe over de ingediende inspraakreactie van de provincie. Ook is er een veldbezoek afgelegd om ter plaatse de situatie te beoordelen. De uitkomsten van het overleg zijn schriftelijk vastgelegd, waarbij de diverse punten uit de inspraakreactie zijn beantwoord. De provincie Drenthe heeft deze beantwoording akkoord bevonden. Onderstaand volgt een weergave van de hoofdpunten in de beantwoording:

Natuur
Er wordt in de inspraakreactie aandacht gevraagd voor de overgang tussen het plangebied en de NNN. Hiertoe wordt de suggestie gedaan van een houtwal langs de westzijde en noordzijde van het plangebied. Deze houtwal kan bijdragen aan de beleving van het

plangebied vanuit landschap / natuur. Ook kan deze houtwal verlichting dempen en de uitstraling van verlichting beperken op natuur. Tot slot kan deze houtwal bijdragen aan de ontwikkeling van migratie van vleermuizen.

Ter plaatse is een relatief gesloten houtwal aanwezig, die de benoemde ecologische functies voldoende kan waarborgen. Afhankelijk van de planvorming kan overwogen worden om de houtwal aan te vullen met enkele boomvormers. Uiteraard is naast de natuurbeleving ook de beleving van de nieuwe bewoners op het omliggende landschap van belang. Beide belangen worden in de uitwerking zo zorgvuldig mogelijk afgewogen.
De nieuwe woningen worden haaks op de omgeving gesitueerd zodat eventueel licht vanuit de woningen zich tot een minimum beperkt. Op locatie blijkt dat het plan niet direct grenst aan de NNN. Ook wordt duidelijk dat het noordelijk gelegen bosperceel bestaat uit dennenbomen. De eigenaar van dit bosje, stichting Natuurmonumenten, is betrokken bij de verdere uitwerking van de ecologische bufferzones. Hierbij zal ook de betekenis van deze dennenbomen een rol spelen.

In de reactie van de provincie wordt benadrukt dat er vanwege de soortenbescherming een dringende noodzaak is van een nader onderzoek. Dit aanvullend onderzoek is inmiddels door de initiatiefnemers opgestart.

Landschap
Het landschapsplan voor het plangebied is zodanig ontworpen dat er veel doorzichten zijn tussen de openbare ruimte en het omringende landschap. De afstanden tussen de diverse bouwvlakken variëren van 15 tot 45 m[1]. Binnen de bouwvlakken wordt conform het beeldkwaliteitsplan gebouwd.

De bebouwing is steeds langgerekt en staat haaks op de weg georiënteerd. De bouwvolumes zijn qua maatvoering geënt op de principes van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo en zijn allen voorzien van een kap. Het beeldkwaliteitsplan stuurt tevens aan op een diversiteit aan ruimtelijke invullingen, die steeds gebruik maken van de ensemble gedachte. Hierbij worden de gebouwen en de tuin als een geheel ontworpen.

Het onderbrengen van alle bouwvolumes in één langgerekt volume bestaat hierbij tot de mogelijkheden. Het beeldkwaliteitsplan biedt echter ook nog andere mogelijkheden om de kavel in te vullen, waardoor altijd sprake kan zijn van diversiteit in het bebouwingsbeeld. De variatie aan bouwvolumes kan hierbij bijdragen aan de fijnschaligheid van de bebouwing ten opzichte van de aanwezige bewoners versus de schaal van het landschap.
De breedtematen van de kavels (minimaal 28 m[1]) zijn ruim. Hierdoor zijn er veel mogelijkheden om binnen de plannen doorzichten te creëren en de aanwezigheid van het omringende landschap zichtbaar te maken.

De aandacht die wordt gevraagd voor het ook kunnen creëren van lagere gootlijnen, kan bijdragen aan de beschreven diversiteit van bebouwing. In het voorontwerp is er sprake van een goothoogte van 6,5 m. In de regels van het bestemmingsplan wordt dit aangepast naar maximaal 4,5 m.

Cultuurhistorie
Ten aanzien van het provinciale belang is voldoende aandacht besteed aan het onderwerp Cultuurhistorie. Gevraagd wordt om ook de beschrijving van de kernkwaliteiten op te nemen in de toelichting en de manier waarop deze kernkwaliteiten worden toegepast in het plan. In de volgende versie van het ontwerpbestemmingsplan zal dit nader worden toegelicht.

6. Samenvatting en conclusies

Vanaf negen verschillende woonadressen is er een inspraakreactie ingediend door bewoners. Daarvan hebben vijf bewoners afwijzend gereageerd en vier bewoners hebben een positieve reactie op het plan gegeven. Daarnaast hebben de belangorganisaties IVN en Natuurmonumenten gereageerd met een aantal inhoudelijke kanttekeningen. Beide organisaties hebben daarbij aangegeven niet afwijzend te staan om de recreatieve bestemming te vervangen door de nu voorgestelde woonbestemming. Tot slot hebben de overlegpartners, Provincie Drenthe en Waterschap Noorderzijlvest, in hun schriftelijke reactie een aantal kanttekeningen geplaatst. Dat heeft geleid tot nader overleg met beide partijen, waarbij afspraken zijn gemaakt om tegemoet te komen aan de kanttekeningen.

Hierna volgt een opsomming van de meest genoemde bezwaarpunten met daarbij de beantwoording (zie de schuingedrukte tekst):

- Hier hoort geen permanente woningbouw plaats te vinden, het plangebied moet worden teruggeven aan de natuur en dient ook als zodanig te worden bestemd.
    - *Op het plangebied rust nu een recreatieve bestemming voor de bouw van maximaal 75 recreatiewoningen, welke tot op heden niet zijn gerealiseerd. Het gebied is inmiddels spontaan begroeid met divers groen opschot. Door de initiatiefnemers is de vraag gesteld of er in dit gebied een woonbestemming mogelijk is voor de bouw van maximaal 10 woningen. Middels een nieuw bestemmingsplan kan dit mogelijk worden gemaakt, waarbij dan wel circa 75% van het plangebied als natuur zal worden bestemd en het overige percentage voor de woningbouw. De vraag om het gehele terrein te bestemmen als natuurgebied is een andere afweging en maakt dan ook geen deel uit van deze procedure.*

- De grootte van de woningen is te massaal en niet passend bij de schaal van bebouwing in het buitengebied. De woningen zijn hierdoor van ruime afstand zichtbaar en niet passend in het omgevingsbeeld.
    - *Het beoogde plan voorziet in woningen met een maximale bouwoppervlakte van 300 m² en een maximale bouwhoogte van 9 m. Dat is overeenkomstig de regeling in het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo, partiële herziening'. Ook in de omliggende omgeving zijn meerdere woningen met grote volumes aanwezig.*
    - *In het plangebied en omliggende omgeving is verder sprake van wisselende terreinhoogtes van beneden en boven NAP. Zuidelijk van het plangebied variëren de hoogtes gemiddeld tussen 0,2 en 2,0 m boven NAP. Verder bestaat de afscheiding van het totale perceel uit bosschages, struweel en/of houtwallen, hetgeen onderdeel uitmaakt van de natuurlijke omgeving. De woningen worden terughoudend van kleur uitgevoerd met agrarisch geïnspireerde langgerekte volumes en worden niet gesitueerd aan de randen van het plangebied. Op grond van bovenstaande is het een reële verwachting dat de woningen goed passen in het omgevingsbeeld.*

- Dit plan leidt alleen maar tot verdergaande verstedelijking in het gebied. Bovendien wordt er alleen ingespeeld op een behoefte vanuit Groningen.
    - *Dit planinitiatief met 10 woningen is van een relatief kleinschalige omvang. Daarmee wordt ook voorkomen dat het terrein alsnog een intensief recreatief gebruik kan krijgen, hetgeen mogelijk afbreuk zal doen aan de natuurkwaliteit en de rust in het gebied. Woningmarktonderzoek heeft aangetoond dat met dit plan wordt ingespeeld op de vraag waarbij locaties op fietsafstand van de stad Groningen populair zijn. Ook komt het tegemoet aan de vraag naar exclusieve woonmilieus aan de zuidwestzijde van Groningen.*

Conclusies

De inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan leiden tot de volgende conclusies:

- De initiatiefnemers hebben toegezegd dat zij met het realiseren van de woningen rekening zullen houden met de verblijfplaatsen van vleermuizen en vogels. Bij de planuitwerking wordt hier door de gemeente op toegezien. De gedeeltelijk gekapte houtwal wordt hersteld en afhankelijk van de planvorming wordt overwogen om de houtwal aan te vullen met enkele boomvormers. Er wordt een aanvullend ecologisch onderzoek gedaan naar soortenbescherming in het plangebied.
- Met het Waterschap zijn nadere afspraken gemaakt over de onderwerpen hemelwater, afvalwater en drooglegging. Het plan voorziet in het dempen van de huidige waterloop en de vroegere situatie wordt zoveel mogelijk hersteld.
- De mogelijkheid om paardenbakken te realiseren wordt verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan.
- Het kunnen creëren van lagere gootlijnen kan bijdragen aan de diversiteit van bebouwing. In de regels van het bestemmingsplan staat nu dat de gootlengte ten hoogste 6,5 m zal bedragen. Dit wordt aangepast naar een goothoogte met een maximum van 4,5 m.
- Ten aanzien van het aspect ‘cultuurhistorie’ zullen de provinciale kernwaarden nader worden toegelicht.

Bovengenoemde punten geven aanleiding om de toelichting en regels van het voorontwerp bestemmingsplan te wijzigen. Het gewijzigde plan zal daarna, als ontwerp bestemmingsplan, ter inzage worden gelegd. Er is geen aanleiding om het concept beeldkwaliteitsplan te wijzigen. Deze zal derhalve ongewijzigd als ontwerp ter inzage worden gelegd.