# Gemeente Tynaarlo

# Bestemmingsplan
# Schelfhorst Natuurwonen

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**INHOUDSOPGAVE**

**TOELICHTING**


**HOOFDSTUK 1 INLEIDING** **1**

1.1 Aanleiding 1
1.2 Plangebied 1
1.3 Geldende regeling 4
1.4 Leeswijzer 4

**HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLAN** **5**

2.1 Plangeschiedenis 5
2.2 Landschappelijke context 6
2.3 Beschrijving initiatief 8

**HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER** **13**

3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 16
3.3 Gemeentelijk beleid 20

**HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN** **25**

4.1 Mer beoordeling 25
4.2 Wegverkeerslawaai 26
4.3 Bedrijven en milieuzonering 26
4.4 Bodem 27
4.5 Ecologie 27
4.6 Externe veiligheid 30
4.7 Luchtkwaliteit 32
4.8 Water 33
4.9 Archeologie 35
4.10 Cultuurhistorie 36
4.11 Verkeer en parkeren 36
4.12 Planologisch relevante kabels en leidingen 37

**HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE TOELICHTING** **38**

5.1 Bestemmingen 38

**HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID** **40**

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 40
6.2 Economische uitvoerbaarheid 41

# HOOFDSTUK 1 INLEIDING

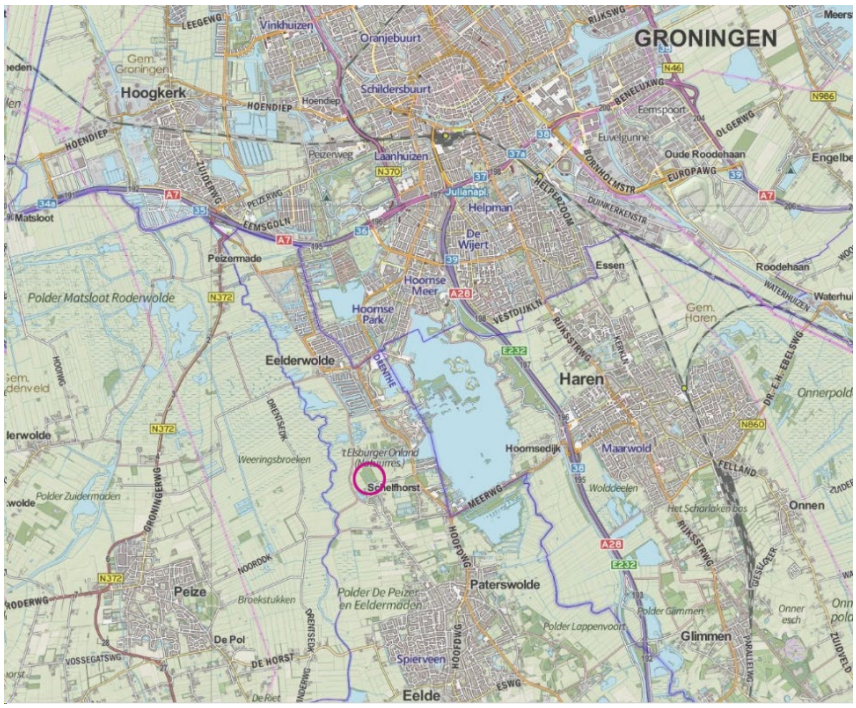
## 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om 10 woningen te realiseren als herontwikkeling van het voormalige campingterrein 'Schelfhorst' in Paterswolde. De ambitie is neergelegd om een hoogwaardig woonmilieu te realiseren, passend in de natuurlijke omgeving. Het plangebied ligt ten noorden van Paterswolde op het uiteinde van de Rug van Tynaarlo, een dekzandrug met daaromheen de lager gelegen natuurgebieden de Peizer Maden en natuurreservaat Het Elsburger Onland.

Op 25 november 2016 hebben B&W van de gemeente Tynaarlo aangegeven dat zij in eerste aanleg positief staan tegenover een mogelijke herontwikkeling van het voormalige campingterrein. De brief van B&W van Tynaarlo verwijst naar het notitie 'Ambities transformatie Schelfhorst' d.d. 24 mei 2016. In dit ambitiedocument zijn de kaders voor een mogelijke herontwikkeling aangegeven. Ook de Provincie Drenthe heeft zich hier achter geschaard. Nadrukkelijk is gesteld dat de herontwikkeling een bijdrage moet leveren aan de ruimtelijke kwaliteit en dat vooral ook ecologische winst behaald moet worden. Dit bestemmingsplan vormt de juridische basis voor de voorziene ontwikkeling.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de noordrand van het buurtschap Schelfhorst, direct ten zuiden van de stad Groningen, nabij de provinciegrens. Op het volgende kaartbeeld is de planlocatie omcirkeld.



De Schelfhorst is een klein gehucht in het buitengebied, noordelijk van Paterswolde. Hier ter plekke van een oude zandopduiking, het uiteinde van de rug van Tynaarlo, lag camping de Schelfhorst te midden van belangrijke lager gelegen natuurgebieden. De camping is in onbruik geraakt.

Op de volgende luchtfoto is de (globale) begrenzing van het plangebied en de ligging in het gehucht Schelfhorst weergegeven. Het terrein van de voormalige camping Schelfhorst is circa 5,9 hectare groot.

Op de volgende dronefoto is de huidige situatie van het plangebied zichtbaar, gezien vanuit het noordwesten (Bron Schetsontwerp en Beeldkwaliteitsplan ANK BLEEKER EN ANNEKE NAUTA landschapsarchitecten BNT).

Op de volgende afbeeldingen is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.

*Het natuurgebied aan de noordzijde van het plangebied*

*De huidige invulling van het plangebied*

## 1.3 Geldende regeling

Het vigerend bestemmingsplan is het Bestemmingsplan *Verblijfsrecreatie-terreinen, deelgebied Schelfhorst,* bekend onder het nummer NL.IMRO.1730.BPverblijfsrecrecr-0401, vastgesteld op 16 februari 2010, van gemeente Tynaarlo. De huidige bestemming is 'Verblijfsrecreatieterrein'. In de volgende figuur is de verbeelding van dit bestemmingsplan aangegeven.

Het geldende bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkelingen niet mogelijk. Een nieuw bestemmingsplan biedt hiervoor de beste oplossing.

## 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de voorziene ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt beknopt ingegaan op het relevante beleidskader. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische regeling en hoofdstuk 6 tenslotte gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van dit plan.

# HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLAN

## 2.1 Plangeschiedenis

Het plangebied behelst het terrein van de voormalige camping 'Schelfhorst'. In 2002 werd de camping ontmanteld om plaats te maken voor een recreatiepark. Gebaseerd op de bebouwingsvoorschriften uit het toen geldende bestemmingsplan 'buitengebied 1996' waren 84 recreatiewoningen met kaveloppervlaktes van 300 m² mogelijk. Credo planontwikkeling heeft in opdracht van Tadema Vastgoed een plan gemaakt voor 75 recreatiewoningen. Het plan voorzag in een reeks van singels, die de recreatiewoningen van de nodige privacy moesten voorzien. Het geheel werd ontsloten door een centrale as, die voorzien is van een brede watergang. In de praktijk is een deel van de beplanting aangebracht en zijn slechts 2 modelwoningen gerealiseerd, waarna de ontwikkeling volledige stokte. In 2009 werden de verkopen definitief gestaakt.

Veertien jaar na de aanvankelijke herontwikkelingsinitatieven heeft de architect in combinatie met een investeerder en een ontwikkelaar de gemeente Tynaarlo benaderd. Het idee werd geopperd om het plan ten behoeve van de 75 recreatiewoningen volledig te verlaten, de 2 bestaande modelwoningen te slopen en het gebied te transformeren naar een landschappelijke woonomgeving. Om dit voor elkaar te krijgen, wordt verzocht om de bouwmogelijkheid van 10 woningen.

In een vroegtijdig stadium is contact gezocht met de provincie Drenthe. Immers het initiatief speelt zich af in het buitengebied, waardoor de bouw van woningen afstemming met de provincie Drenthe vergt. In een eerste overleg is door de provincie gevraagd om de ambities c.q. de kansen concreter te maken. Ambities, die ook door de initiatiefnemer worden onderschreven. Dit heeft geresulteerd in een ambitiedocument.

*Ambitiedocument*
24 mei 2016 is de notitie 'Ambities transformatie Schelfhorst' opgesteld, dit document is opgenomen als Bijlage 1 bij de toelichting van dit bestemmingsplan. In dit ambitiedocument zijn de kaders voor een mogelijke herontwikkeling aangegeven. Ook de Provincie Drenthe heeft zich hier achter geschaard. In hoofdlijnen zijn de volgende ambities benoemd:

- Inzetten op landschappelijk wonen met een nauwe interactie tussen architectuur, stedenbouw en landschapsarchitectuur.
- Oproepen van een spannend beeld tussen de openheid van het omringende landschap en de van oorsprong beboste rug.
- Het maken van een ruimtelijk ecologische buffer naar de Elsburger Onlanden, waarbij het wonen optimaal verweven wordt in natuur en landschap. Het maken van een landschap waarin de woningen te gast zijn.
- Inpassen van de oudere aanwezige beplanting.
- Het gebied moet op een logische manier deel uitmaken van het gehucht Schelfhorst, dat kan door het uit te werken als close of pastorale ruimte. Het mag met nadruk geen 'gated community' zijn.

- Keuze voor een ingetogen en tegelijk eigentijdse architectuur die opgaat in het landschap.
- De woningen zijn uniek, herhaling van woningen is niet de bedoeling.
- De woningen zijn energieneutraal en optimaal geschikt voor Het Nieuwe Werken, ze hebben een beperkte invloed op de ecologische omgeving.

*Wensen van de eigenaren*
De nieuwe eigenaren van de voormalige camping hebben zelf ook grote ambities met betrekking tot de inpassing van de nieuwe woningen. Het is hun bedoeling hier 10 kavels te verkopen. Juist de ligging in het landschap en de hoogwaardigheid van de architectuur moet de reden zijn om hier een kavel te kopen.
De beoogde hoogwaardigheid wordt niet alleen in het bestemmingsplan vastgelegd, ook worden daartoe regels in het koopcontract opgenomen.

Uit overwegingen van exploitatie zal het gemeenschappelijk terrein beperkt worden. Er is daarnaast nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de privacy van de woningen, het uitzicht en de bezonning. Tot slot wordt de lengte van de ontsluitingsweg beperkt vanwege de beoogde natuurwaarden en het in de hand houden van aanleg- en beheerkosten.

## 2.2 Landschappelijke context

Het plangebied ligt ter plekke van een oude zandopduiking, het uiteinde van de rug van Tynaarlo, te midden van belangrijke natuurgebieden. De Elsburgeronlanden liggen pal ten noorden van de locatie en de Eelder- en Peizermaden liggen ten westen daarvan. Beide naastgelegen natuurgebieden maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (nu Nationaal Natuurnetwerk Nederland).

Ten oosten van de voormalige camping liggen open velden, die als buffer functioneren voor deze kwetsbare natuurgebieden. Het plangebied ligt hoger dan de omliggende gronden. Het gaat om hoogteverschillen van circa 1,10 meter op het hoogste punt van het terrein tot -0,40 meter direct ten noorden van het terrein.

In de huidige situatie is goed zichtbaar dat er veel geroerde grond is. Het terrein is rond 2006 bouwrijp gemaakt met de intentie om er 75 recreatiewoningen te bouwen. Zo werd een zwemplas in de noordoost hoek gedempt en een nieuwe waterloop gegraven midden in het plangebied. De verkoop van het recreatiecomplex is echter niet doorgegaan. Bij het bouwrijp maken zijn de omringende houtwallen en deels ook bestaande bomen en houtwallen in het gebied zelf zorgvuldig gespaard. Deze beplantingsstructuur stamt nog uit de tijd van voor de camping.

Op de topografische kaart uit 1912 hieronder is de agrarische verkaveling met houtwallen op de kavelgrenzen goed te zien.

Ook op de Franse kaart van 1812 hieronder zien we dat patroon terug. Schelfhorst zal als hoogte in een omringend laagland al een lange bewoningsgeschiedenis hebben, waarschijnlijk teruggaand tot in de middeleeuwen en daarvoor.

Het terrein is bouwrijp gemaakt ten behoeve van de geplande recreatiewoningen. Daarna heeft het terrein circa 10 jaar braak gelegen en er is nu een alom aanwezige dichte begroeiing, opslag van els en wilg, inmiddels circa 8 meter hoog en plaatselijk veel bramen. De oudere beplanting, de houtwallen, verspreid staande losse bomen en een opvallende doorgeschoten beukenhaag steken hier bovenuit.
De entree is gekoppeld aan de bocht in de weg en geasfalteerd, als ontsluiting van de twee modelwoningen en een eenvoudiger versie daarvan als derde, nabij de entree. Voor het overige is het gebied slechts te doorkruisen over struinpaden. De nieuwe eigenaren hebben het plan opgevat hier 10 woningen te bouwen.

## 2.3 Beschrijving initiatief

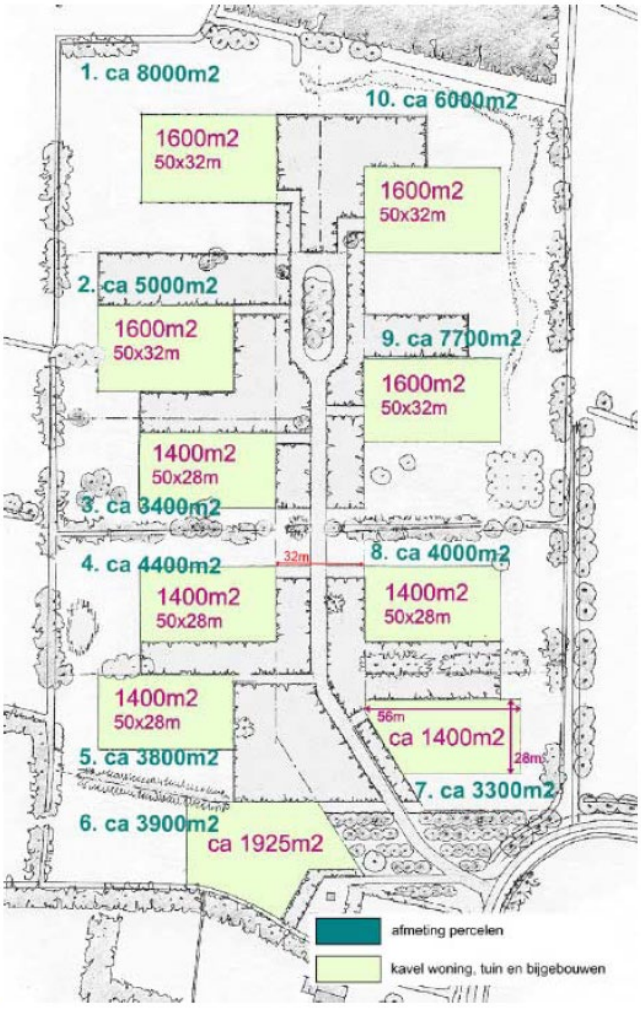
De opgave is een integraal plan te maken voor het gebied, het gaat hierbij om woningen van hoge architectonische kwaliteit in een landschappelijke setting met veel natuur. De verkaveling, de ontsluiting, de situering van de woningen en tuinen en ook de omringende natuurterreinen worden in samenhang ontwikkeld. Op onderstaande afbeelding is de terreininrichting weergegeven. (Bron: Schetsontwerp en Beeldkwaliteitsplan ANK BLEEKER EN ANNEKE NAUTA landschapsarchitecten BNT).

*Afgekaderde bouwkavels in de natuur*

Ten behoeve van de verwevenheid met het landschap wordt de maat van het privéterrein waarbinnen mag worden gebouwd beperkt tot een maximum van 1.400 $m^2$ op de kleinere percelen en 1.600 $m^2$ op de vier grote percelen. Het perceel in de zuid-westhoek heeft een ruimer bouwvlak vanwege het onhandige formaat.

De ruimte rond en tussen deze bouwvlakken is natuur van het half-open type zoals in het vorige hoofdstuk is beschreven. In het bestemmingsplan wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen deze bouwvlakken en het omringende gebied. Op de bouwvlakken heeft de eigenaar alle vrijheden die behoren bij een erfbestemming. De woning, de bijgebouwen, erf en tuin, de parkeerplaatsen, en dergelijke liggen erop. Het eigen terrein buiten de bouwvlakken wordt bestemd tot natuur. De grens tussen deze twee onderdelen is scherp, in die zin dat erf en tuin niet in het natuurterrein mogen doorlopen maar omgekeerd kan dat wel. Op deze manier kan het natuurterrein doorlopen in het bouwvlak waardoor de suggestie ontstaat dat de woning midden in de natuur is gesitueerd.

Op onderstaande afbeelding is de maatvoering van het plan weergegeven.



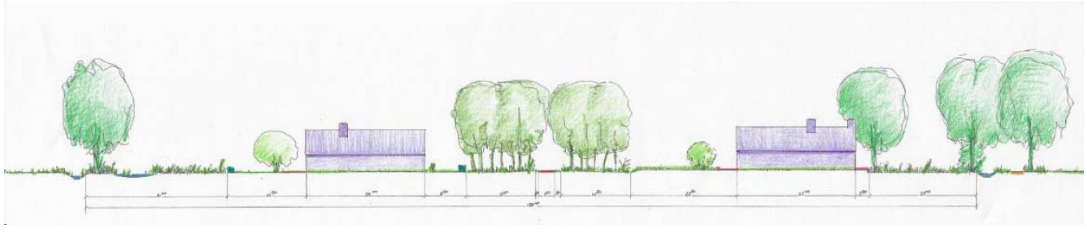

*De richtingen van het landschap als basis voor de structuur*

In het ontwerp is het nieuwe patroon van de percelen, bouwvlakken en de ontsluiting hecht verankerd in het omringend landschap. Het historisch kavelpatroon met de bestaande houtwallen geeft hiervoor de richting. De uit te geven percelen, de vlakken voor het bouwen en de tuin, de oriëntatie van de woningen en de ontsluiting volgen de richting van bestaande houtwallen en greppels. Ook de waardevolle zeer oude elzen langs de randen en in het gebied zijn opgenomen. De 6 kleinere percelen liggen het dichtst bij de bestaande bebouwing van het gehucht Schelfhorst, de 4 grootste liggen achteraan. Dit is gedaan zodat er achteraan relatief meer ruimte ontstaat, en meer natuur is. De bouwvlakken zijn zo gepositioneerd dat daar te bouwen woningen uitzicht hebben naar het omringende landschap.

*Bloemrijk hooiland en struwelen*
Rond de bouwvlakken ligt een hoogwaardig half-open natuurlandschap. De zone naar de randen van het terrein bestaat voornamelijk uit bloemrijk hooiland met solitaire bomen, hagen, struwelen en eventueel als de eigenaren dat aantrekkelijk vinden open water of een boomgaardje.

*Ontsluiting van de percelen en privacy*
De percelen worden vanaf het midden via een eenvoudige, smalle insteekweg ontsloten. De bouwvlakken zijn via een oprit verbonden met deze weg. De weg is 3,60 meter breed en heeft aan een zijde een brede berm waar bezoekers kunnen parkeren. Hier liggen ook de kabels en leidingen. De middenzone is begroeid met een inheems berkenbos en hier en daar wat elzen en struweel (meidoorn sleedoorn, krent en dergelijke). Het is een vrij transparant bostype. Deze boszone loopt plaatselijk door op de uit te geven percelen. Het zorgt voor de noodzakelijke privacy tussen de percelen. De middenzone wordt halverwege doorsneden door de aanwezige historische houtwal die enige ruimte heeft gekregen. Zo ontstaan in feite twee bosjes. Deze boszone worden aangelegd. Het ligt voor de hand om het terreinbeheer gezamenlijk te organiseren. Dit past bij de ambitie van hoogwaardige natuur.
Bij de entree vanaf de doorgaande weg is een kleine brink gemaakt, dat maakt het mogelijk naar binnen te kijken, een uitnodigend gebaar.

Op onderstaande afbeelding is het principe profiel weergegeven.



*De uitstraling van de woningen*

De woningen voegen zich goed in dit half-open natuurlandschap, ze zijn terughoudend van kleur hebben een langgerekte vorm en allen dezelfde noordoost-zuidwest-oriëntatie, haaks op het terrein.

Hierdoor volgen de huizen de lijnen van het landschap en worden zij door de omgeving duidelijk kleiner beleefd dan wanneer zij parallel aan de buitengrens van het terrein zouden liggen; vooral wanneer zij in de donkere dagen verlicht zijn en de natuur minder camouflage biedt. Uitgangspunt voor de typologie van de woningen zijn agrarisch geïnspireerde langgerekte volumes met een minimale breedte lengte verhouding van 1 op 2,5. De woning kan bestaan uit een volume met in de woning geïntegreerde of vrijstaande garage of uit twee volumes met parallelle nokrichtingen die al dan niet samen met de garage een ensemble vormen. Kleine bijgebouwen bedoeld voor onderhoud van het terrein zijn hier niet in mee genomen. Bij deze randvoorwaarden past de typologie van een schuurwoning het beste.

*Referentiebeeld (woning buitengebied Paterswolde)*

*Referentiebeeld (woning buitengebied Oisterwijk)*

De mogelijkheden om energie op te wekken of op een andere manier een positief effect te hebben op het milieu worden zo optimaal mogelijk benut. Voor werken aan huis en voor zorg aan huis wordt ruimte geboden.

*Ontwerp het ensemble*
Vanwege de gewenste samenhang tussen de woningen, het erf en de tuin en het omringende natuurgebied moet voor ieder perceel een samenhangend ontwerp voor het hele ensemble worden gemaakt. Niet alleen de woning wordt ontworpen, ook is een bijpassend terreinontwerp vereist. De eisen qua beeldkwaliteit zijn opgenomen in Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan en Inrichtingsschets Schelfhorst.

# HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is het beleidskader voor de gewenste ontwikkelingen opgenomen. Daarbij worden de voor dit bestemmingsplan het meest van belang zijnde beleidsuitgangspunten genoemd. Wanneer deze een doorwerking hebben in de regeling van het bestemmingsplan, is dit aangegeven.

## 3.1 Rijksbeleid

### *3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)* is begin 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Grote delen van het plangebied zijn in het SVIR aangewezen als 'herijkt Natuurnetwerk Nederland (NNN)'. Het herijkte nationale NNN is de belangrijkste Nederlandse bijdrage aan het keren van de internationale achteruitgang van biodiversiteit. De mogelijkheid voor soorten om zich tussen natuurgebieden te verplaatsen, wordt vooral gerealiseerd via landbouwgebied en ander particulier beheerd groengebied. De natuur in het NNN blijft goed beschermd met een ‘nee, tenzij’-regime.

Binnen het NNN zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken. De flexibiliteit in begrenzing en de mogelijkheden om ontwikkelingen toe te staan, die in het beleidskader Spelregels NNN zijn uitgewerkt (NNN-saldobenadering, herbegrenzen NNN, compensatie), blijven hierbij overeind.

De effecten van de gewenste ontwikkelingen op het genoemde gebied zijn opgenomen in paragraaf 4.5. Het plan raakt verder geen nationale belangen.

### *3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels voor de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

### *3.1.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking*

Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt van de (rijks)overheid. Om dit principe beter te borgen is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Hieruit volgt dat alle ruimtelijke besluiten die een

nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, aandacht moeten besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied moet de behoefte in de relevante regio worden beschreven. Voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Sinds 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat uit twee hoofdvragen:

- Bestaat behoefte aan een voorgenomen stedelijke ontwikkeling?
- Zo ja, kan die dan binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd?

*Stedelijke ontwikkeling*

Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Verder wordt het begrip 'stedelijke ontwikkeling' gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Ook wijzigingen binnen bestaand stedelijk gebied kunnen onder dit begrip stedelijke ontwikkeling kunnen vallen, in het bijzonder wanneer er sprake is van een functieverandering en van nieuwbouw van een zekere omvang.

Uit jurisprudentie blijkt dat bij de ontwikkeling van 11 woningen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zie de uitspraak van 16 september 2015, met kenmerk 201501297/1/R4. De ontwikkeling in dit bestemmingsplan voorziet in maximaal 10 woningen. Op basis van jurisprudentie is er in principe geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is daarom feitelijk niet van toepassing.

In het kader van goede ruimtelijke ordening wordt in deze paragraaf de ladder alsnog doorlopen, waarmee de zorgvuldige afweging over het ruimtegebruik en de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling wordt aangetoond.

*Uitwerking van de ladder*

<u>Actuele regionale behoefte:</u>

Het plan voorziet in een actuele regionale behoefte. In de structuurvisie Wonen, gemeente Tynaarlo 2013 maakt de gemeente strategische keuzes voor woonbehoefte. De gemeente maakt steeds een afweging en zoekt de balans tussen nieuw bouwen en herstructureren voor de actuele marktvraag op de korte termijn en de bijdrage aan de kwaliteit van de gemeente als geheel. Nieuwbouw dient in deze optiek vooral gericht te zijn op toevoeging van woningen en woonmilieus die in de toekomst nodig zijn en die niet in de bestaande voorraad aanwezig of te realiseren zijn. Hierbij wordt ook over de gemeentegrenzen gekeken, in de regio Groningen - Assen.

*Woningbouwafspraken Regio Groningen Assen*
De gemeente Tynaarlo heeft in de laatste woningbouwmonitor van voorjaar 2016 een ruime PM-post van meer dan 100 woningen waar het aantal van 10 woningen getalsmatig uit kan worden gefaciliteerd. De PM-post in Tynaarlo is relatief groot ten gevolge van het grotendeels schrappen van de uitleglocatie Vries De Bronnen. In 2012 stond de Bronnen nog in de lijst met 350 woningen. Dit plan is neerwaarts bijgesteld tot maximaal 200 woningen, verdeeld over de locaties De Bronnen en Diepsloot. Inmiddels is in RGA-verband ingestemd met de ontwikkeling van de locatie De Drift in Eelde. Deze ontwikkeling betreft maximaal 60 woningen. Getalsmatig past het toevoegen van een locatie dus binnen de voor Tynaarlo gemaakte kwantitatieve afspraken. Wel betreft het hier een transformatie- en herontwikkelingslocatie in het buitengebied. Afgesproken is om in dergelijke gevallen hiervoor regionale instemming te vragen.

*Inspelen op veranderende vraag*
Medio 2015 heeft binnen de Regio Groningen-Assen een woningbehoefteonderzoek plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt dat de stad Groningen als belangrijkste trekker in de Regio fungeert. Uit dit onderzoek blijkt verder dat gemeenten aan de zuidwestzijde van Groningen het relatief goed doen qua groei en migratie. Hierbij wordt opgemerkt “Hoe dichter bij de stad, hoe meer deze plaatsen in trek zijn”. Verder gaat de belangstelling van gezinnen (met kinderen) vooral uit naar “wijken grenzend aan de stad of de grotere dorpen met voorzieningen rondom de stad; een ruime woonwijk, met rust en privacy, verschillende levensfasen in de buurt met dezelfde culturen. Zij wensen vaak een luxere woning dan ze nu krijgen”. Waar in de stad de behoefte in belangrijke mate wordt gekenmerkt door huur- en rijwoningen, geldt voor de dorpen op het platteland dat de behoefte meer uitgaat naar meer koop en vrijstaand of tweekapper. Met dit plan wordt ingespeeld op de vraag waarbij dorpen op fietsafstand van de stad Groningen populair zijn. De gedeeltelijke verschuiving van Vries naar Eelde past in deze verschuivende vraag.

Tevens speelt deze ontwikkeling nadrukkelijk in op de vraag naar exclusieve woonmilieus aan de zuidwestzijde van de stad Groningen. Met deze ontwikkeling wordt ingezet op ontwikkeling van een beperkt aantal van 10 vrijstaande woningen in het allerhoogste marktsegment op schootsafstand van Groningen. Dit alles ingepast in een landschappelijke en natuurlijke setting.

Voor het definiëren van de ambities wordt vooral primair ingezet op 'landschappelijk wonen', een ontwerpbenadering, waarbij een nauwe interactie plaatsvindt tussen architectuur, stedenbouw en landschapsarchitectuur. Deze ambities zijn vastgelegd in een ambitiedocument, welke door het college van B&W van gemeente Tynaarlo is vastgesteld. Mede op grond van dit document heeft de Regio Groningen-Assen aangegeven akkoord te zijn met deze ontwikkeling.

<u>Bestaand stedelijk gebied</u>
Het huidige bestemmingsplan maakt 75 recreatiewoningen mogelijk. Uit jurisprudentie blijkt dat de mogelijkheden van het bestaande plan voor bebouwing bepalend zijn voor de vraag of het plangebied als stedelijk gebied moeten worden aangemerkt. Zie onder

meer de uitspraak 201503801/1/R2. Het plangebied is daarmee aan te merken als bestaand stedelijk gebied.

*Conclusie*
De ontwikkeling voorziet in de bestaande behoefte en wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee is de ladder succes vol doorlopen.

## 3.2 Provinciaal beleid

### *3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe*

De Omgevingsvisie is vastgesteld op 2 juni 2010 en formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein. De Omgevingsvisie kent een duidelijke relatie met bestaande programma's en plannen. Dat geldt op landelijk niveau (bijvoorbeeld de Gebiedsagenda Noord-Nederland en de agenda van het Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN)-agenda), op regionaal niveau (bijvoorbeeld Regiovisie Groningen-Assen), op provinciaal niveau (bijvoorbeeld Regionaal Specifiek Pakket (RSP) en provinciaal Meerjarenprogramma (pMJP) en uitwerkingen van het collegeprogramma van Gedeputeerde Staten (bijvoorbeeld programma Klimaat en Energie).

In deze Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen:
- de provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De provincie Drenthe heeft haar missie als volgt verwoord: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'. Deze missie is ingegeven door wat bewoners, medeoverheden en maatschappelijke partners belangrijk vinden voor de toekomst van Drenthe. De provincie heeft haar kernkwaliteiten samen met haar partners en de inwoners van Drenthe benoemd: rust, ruimte, natuur, landschap, oorspronkelijkheid, kleinschaligheid, naoberschap, menselijke maat en veiligheid. Onder een 'bruisend Drenthe' verstaat men een provincie waarin het goed wonen en werken is en waar voldoende te doen is voor jong en oud.

De provincie streeft naar ruimtelijke kwaliteit door nieuwe ontwikkelingen en bestaande kwaliteiten in samenhang te bezien.

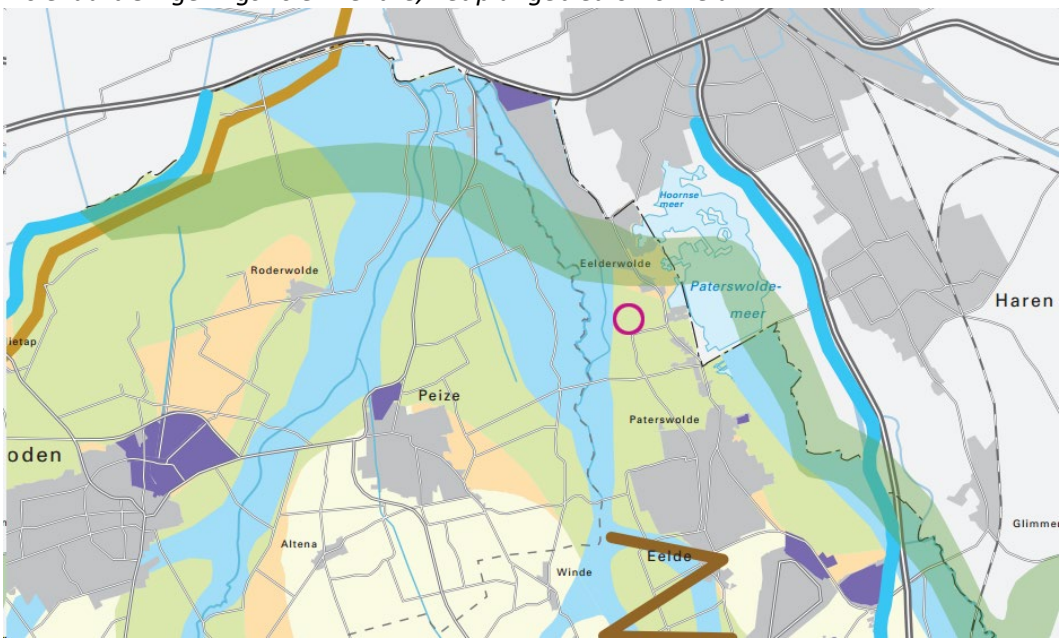
*Robuuste systemen en multifunctionele gebieden*
De provincie heeft het systeem van de integrale zonering van het landelijk gebied in het vorige omgevingsplan (POP II), waarbij het buitengebied werd onderverdeeld in zes zones, verlaten.

De provincie maakt nu een onderscheid tussen 'robuuste systemen' en 'multifunctionele gebieden'. Een systeem is robuust als een verstoring als gevolg van een ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor het functioneren ervan. Binnen de robuuste systemen staat de ontwikkeling van de desbetreffende hoofdfunctie (wonen, werken, water, natuur of landbouw) voorop. Voor alle ontwikkelingen, dus ook die van de hoofdfunctie, geldt dat de ruimtelijke kwaliteit er door moet worden versterkt.

De provincie benoemt vier systemen die de dragers zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe:
- een sociaaleconomisch systeem;
- een watersysteem;
- een natuursysteem;
- een landbouwsysteem.

Het is mogelijk dat twee robuuste systemen samenkomen, waarbij belangen kunnen conflicteren. In die gevallen is het van belang maatwerk te leveren met betrekking tot de gewenste ontwikkeling. Het robuuste watersysteem staat niet op zichzelf, maar valt samen met de andere systemen. Water leidt tot een verbijzondering van het natuur- en landbouwsysteem. Multifunctionele gebieden zijn gebieden waar verschillende functies en ambities samenkomen. Het gaat hierbij vooral om de combinatie van landbouw, natuur, recreatie en landschappelijke waarden. Kenmerkend hiervoor is dat er - in tegenstelling tot de robuuste systemen - geen sprake is van een hoofdfunctie die leidend is in de ordening. De Visiekaart 2020, behorende bij de Omgevingsvisie Drenthe, geeft aan dat in het buitengebied van de gemeente Tynaarlo de functies natuur, multifunctioneel, landbouw en overige functies aanwezig zijn.

*Visiekaart Omgevingsvisie Drenthe, het plangebied omcirkeld*



Op de kaart is zichtbaar dat het plangebied valt binnen de zone 'natuur'. De ontwikkelingen voorzien in dit bestemmingsplan sluiten hier qua invulling op aan.

*Ruimtelijke kwaliteit*
De provincie wil ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe stimuleren. Deze kwaliteit zit in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk het versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. De provincie kijkt niet alleen naar de bovengrond, maar houdt ook rekening met de eigenschappen en functies van de ondergrond. Onze ondergrond kent een lange ontstaansgeschiedenis en is kwetsbaar voor veranderingen. Het is daarom noodzakelijk hier zorgvuldig mee om te gaan. De ondergrond is mede structurerend voor de bovengrondse ontwikkelingen.

Bij ontwikkelingen streeft de provincie naar de structurerende werking van:
- de waterinfrastructuur (voor landbouw, natuur en landschap);
- de verkeers- en vervoersinfrastructuur (voor de stedelijke ontwikkeling en recreatie en toerisme);
- de energie-infrastructuur en de energiepotentie van de ondergrond (voor de ontwikkeling van een duurzame energievoorziening).

Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, streeft de provincie naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met de betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

*Landschap*
De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan het aantrekkelijke milieu om te wonen, te werken en te recreëren. De ambitie van de provincie is het behouden en versterken van de verscheidenheid, de kwaliteit, de identiteit en de beleefbaarheid van het landschap. Het behouden van landschapskenmerken en de onderlinge samenhang en het versterken van de verschillende landschapstypen zijn van provinciaal belang. Op de Kernkwaliteitenkaart van de Omgevingsvisie is aangegeven welke landschappen en onderdelen daarvan van provinciaal belang zijn.

*Cultuurhistorie*
Het provinciale beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Hierin staan twee doelstellingen centraal: het herkenbaar houden van de cultuurhistorie en het versterken van de ruimtelijke identiteit. Wat de provincie tot de cultuurhistorie rekent, is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur, zoals deze is weergegeven op de Kernkwaliteitenkaart van de Omgevingsvisie.

Om de cultuurhistorische waarden veilig te stellen en tegelijkertijd ruimte voor ontwikkelingen te bieden, is gekozen voor drie sturingsniveaus. Deze zijn gebiedsgericht toegepast.

1. Respecteren: het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Plannen en initiatieven worden beoordeeld op het benutten van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur als inspiratiebron.
2. Voorwaarden verbinden: de cultuurhistorische samenhang geldt als randvoorwaarde. Vroegtijdig in het planproces moet inzichtelijk worden gemaakt op welke wijze de cultuurhistorische samenhang als een van de (ruimtelijke) onderleggers voor nieuwe plannen wordt benut.
3. Eisen stellen: de provincie bedingt vanaf het begin een plek in het plan-vormingsproces en stuurt de ontwikkelingen in de gewenste richting.

Het Cultuurhistorisch Kompas geeft aan dat het plangebied deel uit maakt van het landschap 'De Kop van Drenthe´ De volgende ambities zijn opgenomen in het Cultuurhistorisch Kompas:

- Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld, met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen, esrandbosjes en middeleeuwse gebruiksbossen. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields. Dit wordt in het bijzonder op het Noordscheveld weerspiegeld.
- Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied.
- Het behouden van de openheid van de brede beekdalen als contrast met hun scherpe begrenzingen in de vorm van houtwallen en bossen.

De voorziene ontwikkeling plan behelst enerzijds een nieuwe en passende invulling van een voormalig recreatieterrein. Bij de nieuwe ontwikkeling is nadrukkelijk rekening gehouden met de ruimtelijke opzet en cultuurhistorische en landschappelijke structuren. Er wordt voldaan aan de ambities ten aanzien van cultuurhistorie.

*Plangebied*
In de Omgevingsvisie Drenthe geeft de provincie aan dat wordt gestreefd naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisie of het woonplan. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus. De ontwikkelingen in het plangebied zijn reeds meegenomen in afspraken binnen de regio Groningen - Assen. De structuurvisie Wonen van de gemeente Tynaarlo geeft aan dat er behoefte is naar een

woonomgeving en woonkwaliteit vanuit het hogere marktsegment, niet alleen vanuit lokaal financieel perspectief, maar ook vanuit regionaal programmatisch perspectief. Met het ontwikkelen van een aantrekkelijk en passend woonmilieu krijgt dit gebied een functie die passend is in de regio.

Daarbij wordt tevens aangesloten op de in de Omgevingsvisie Drenthe beschreven drager 'natuursysteem' waar het plangebied onderdeel van uit maakt. De initiatiefnemer is voornemens om 10 woningen te realiseren als herontwikkeling van het voormalige campingterrein 'Schelfhorst' in Paterswolde. Eerder waren op dit terrein 75 recreatiewoningen voorzien. Deze gedachte is losgelaten, de ambitie is neergelegd om een hoogwaardig woonmilieu te realiseren, passend in de natuurlijke omgeving. Er wordt ingezet op landschappelijk wonen met een nauwe interactie tussen architectuur, stedenbouw en landschapsarchitectuur. Het plan vormt een ruimtelijk ecologische buffer naar de Elsburger Onlanden, waarbij het wonen optimaal verweven wordt in natuur en landschap. Het terrein bestaat uit een waardevol natuurlijk landschap, waarin de woningen te gast zijn. Zowel de gemeente Tynaarlo en de Provincie Drenthe hebben reeds aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan deze ontwikkeling. Nadrukkelijk is gesteld dat de herontwikkeling een bijdrage moet leveren aan de ruimtelijke kwaliteit en dat vooral ook ecologische winst behaald moet worden. Juist de ligging in het landschap en de hoogwaardigheid van de architectuur moet de reden zijn om hier een kavel te kopen. De beoogde hoogwaardigheid en respect voor de natuurlijke omgeving wordt niet alleen in het bestemmingsplan vastgelegd, ook worden daartoe regels in het koopcontract opgenomen.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### *3.3.1 Landschapsontwikkelingsplan Tynaarlo (LOP)*

In het Structuurplan uit 2006 is de integrale visie op de ruimtelijke inrichting van de gemeente Tynaarlo neergelegd. Het Landschapsontwikkelingsplan is een thematische uitwerking van dit structuurplan, waarin de gemeente haar ambities ten aanzien van het landschap heeft aangescherpt. Het landschapsontwikkelingsplan heeft de status van structuurvisie en is vastgesteld in 2009. De hoofdlijnen van de visie zijn als volgt:

- De gemeente Tynaarlo is een Groene Long in de stedelijke regio Groningen-Assen. Het prachtige landschap in de gemeente Tynaarlo vormt het basiskapitaal om deze bijzondere rol blijvend te kunnen vervullen. Behoud en versterking van de groene uitstraling van de gemeente Tynaarlo staat daarom voorop. Bij de ontwikkeling van stedelijke functies is een zorgvuldige inpassing in het landschap een belangrijk uitgangspunt. Daarbij wordt de rijke traditie van beplanting in het landschap (bossen, lanen, houtwallen en singels) benut en voortgezet.
- Er is sprake van een sterke samenhang tussen de verschillende lagen van het landschap. Het patroon van ruggen en laagtes ligt hieraan ten grondslag. De verwachting is, dat dit patroon, mits bewust ingezet, ook een belangrijke drager kan zijn voor de toekomstige kwaliteit van het landschap en bijdraagt aan de herkenbaarheid en diversiteit.

- Het landschap is een dynamisch geheel. De hedendaagse gebruiksmogelijkheden zijn integraal onderdeel van het landschap. Het LOP schept hiervoor ruimte. De samenhang tussen het (hedendaagse) gebruik en de ruimtelijke expressie van het landschap draagt bij aan de herkenbaarheid en daarmee de ruimtelijke kwaliteit.
- Er is extra aandacht voor de minder dynamische lagen, die een duurzame drager zijn van de kwaliteiten van het landschap, maar zich over het algemeen langzaam ontwikkelen. Het gaat daarbij in het bijzonder om:
  a. Behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden. Bouw voort op en vernieuw de historische relatie tussen dorp en omgeving.
  b. Behoud en doorontwikkeling van natuurwaarden, vergroting van de natuurlijke diversiteit (onder andere door het versterken van overgangen) en extra aandacht voor realisatie van een natuurlijker en robuuster watersysteem.

*Plangebied*
De voorziene ontwikkelingen in het plangebied sluiten aan op de visie, de natuurlijke diversiteit wordt in het plan versterkt en door ontwikkeling van het gebied ook voor de toekomst gewaarborgd. De ontwikkelingen dragen bij aan de instandhouding en ontwikkeling van de natuur in het plangebied.

### *3.3.2 Structuurvisie Wonen 2013*

In de Structuurvisie Wonen schetst de gemeente Tynaarlo een beeld van de actuele woningmarktsituatie in de gemeente en de visie op het wonen. Daarbij zijn de volgende speerpunten benoemd:
- levensloopbestendig bouwen;
- accent op bestaande kernen;
- duurzaamheid en vergrijzing;
- wonen-welzijnszorg;
- samenwerking gemeente-corporaties;
- faciliteren regionale bouwtaakstelling.

Er is gekozen voor een tweesporenbeleid. naast een ambitieus woningbouwprogramma met een sterke regionale opgave ook een kwalitatieve behoeftegerichte aanpak van de bestaande woningvoorraad. Dit is gedaan vanuit het besef dat het overgrote deel van de toekomstige woningvoorraad uit woningen bestaat die er nu al zijn. Nieuwbouw dient in de optiek van de gemeente vooral gericht te zijn op toevoeging van woningen en woonmilieus die in de toekomst nodig zijn en die niet in de bestaande voorraad aanwezig of te realiseren zijn. Woningen voor ouderen en doorstromende (jonge) gezinnen nemen hierbij een centrale plaats in.

De gemeente blijft sturen op het tot stand brengen van een evenwichtige toekomstbestendige woningvoorraad die:
- Goede voorwaarden schept voor het binden van jonge huishoudens voor een zo gemêleerd mogelijke bevolkingssamenstelling in dorpen en wijken.
- Tegemoet komt aan de behoefte van de vergrijzende bevolking aan wonen, welzijn en zorg.

- Bijdraagt tot een goede (omgevings-) kwaliteit van woonwijken en dorpscentra met voorzieningen met als vertrekpunten: leefbare karaktervolle dorpen, gemêleerde en veilige woonwijken, behoud van ons groene karakter en cultuur-historische waarden.
- Bijdraagt tot een duurzame samenleving.

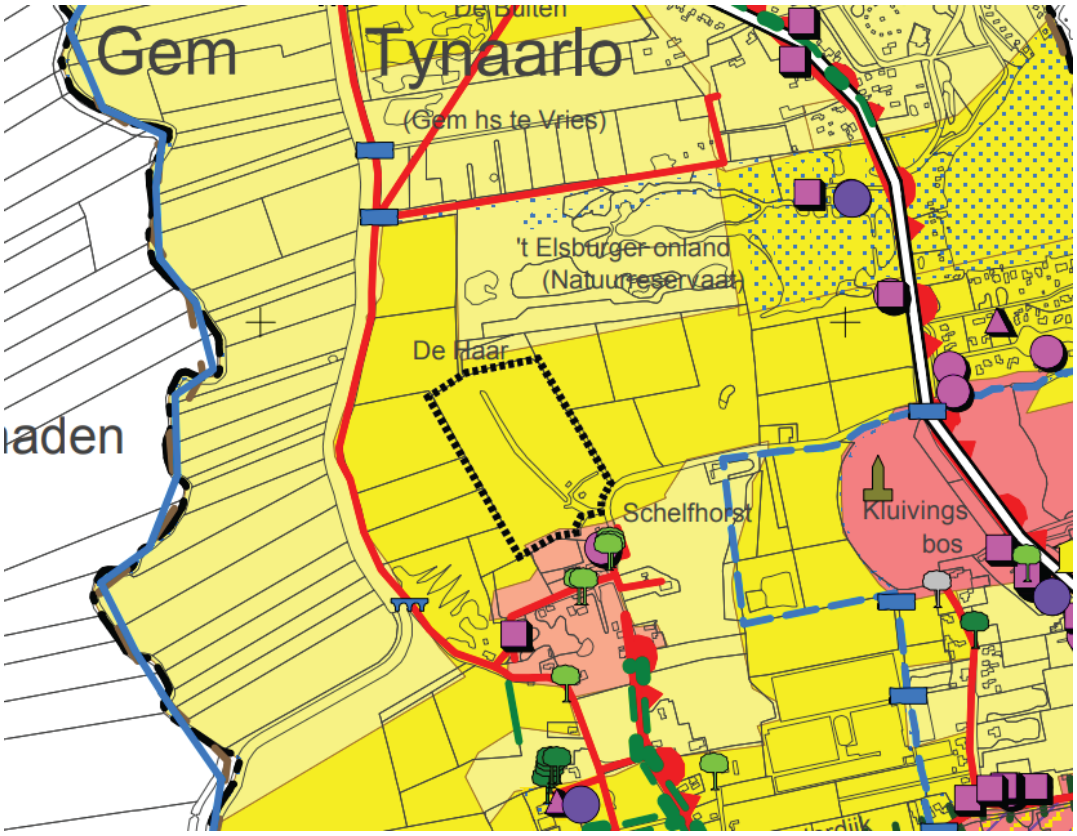
*Plangebied*
De gemeente maakt strategische keuzes voor woonbehoefte. Het plan Schelfhorst biedt een aanvulling op het hogere marktsegment. Dit is bijvoorbeeld aanvullend op het woonmilieu dat in Ter Borch wordt geboden. De Structuurvisie geeft aan dat er behoefte is naar een woonomgeving en woonkwaliteit vanuit het hogere marktsegment, niet alleen vanuit lokaal financieel perspectief, maar ook vanuit regionaal programmatisch perspectief. Het plan Schelfhorst kan worden gezien als een bijzondere herstructureringsopgave van het geplande recreatiepark. Met het ontwikkelen van een aantrekkelijk en passend woonmilieu krijgt dit gebied een functie die passend is in de regio en is daarmee passend in de Structuurvisie Wonen.

### *3.3.3 Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024*
De gemeente Tynaarlo heeft ten behoeve van het aspect cultuurhistorie de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 'Een juweel tussen twee provinciehoofdsteden' vastgesteld. Het doel van deze visie is het cultuurhistorische erfgoed een onderscheidende plek en rol geven bij ruimtelijke plannen en een bijdrage te leveren aan het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente heeft het waarborgen van het erfgoed en de ruimtelijke identiteit van Tynaarlo samengevat in één centrale boodschap: de gemeente wil historische structuren en karakteristieken herkenbaar houden, de kwaliteit bewaken en de historische gelaagdheid in acht nemen.

De Structuurvisie Cultuurhistorie is gebouwd op een drietal uitgangspunten:
- de focus ligt op gebiedsgerichte erfgoedzorg in plaats van objectgerichte monumentenzorg;
- bij ruimtelijke ontwikkelingen is cultuurhistorie ontwikkelingsgericht (en niet alleen behoudend);
- erfgoed heeft niet slechts een cultuurhistorische waarde, maar kent ook een economische, sociale, educatieve en een duurzaamheidswaarde.

De structuurvisie bevat een afwegingskader dat bij nieuwe ontwikkelingen moet worden toegepast. Dit kader bevat een driedeling. In gebieden van (zeer) hoge waarde wordt gestreefd naar behoud en/of inpassing. Bij gebieden van een (hoog of laag) gemiddelde waarde wordt gestreefd naar verbetering van de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit. Daar waar gebieden (zeer) laag zijn gewaardeerd, dient cultuurhistorie vooral ter inspiratie om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Op het volgende kaartbeeld is een uitsnede weergegeven van de cultuurhistorische waardenkaart, het plangebied is met een zwarte stippellijn omcirkeld.




Het plangebied valt binnen de gele zonering, met een hoog gemiddelde waarde. Bij concrete ontwikkelingen dienen ontwikkelingsrichtingen en adviezen in acht te nemen zoals deze omschreven zijn in bijlage 2 van de Cultuurhistorische Structuurvisie.

Het plangebied valt in het landschapstype 'Holland veenontginning met blokvormige verkaveling'. Bij ontwikkeling van dit landschapstype wordt gestreefd naar:

- behoud of versterking van de blokvormige verkavelingsstructuur;
- aandacht voor het type kavelgrens: sloten in de nattere gedeelten en houtsingels in de droge delen van dit landschapstype;
- stimuleren van grasland als primair grondgebruik;
- tegengaan van bebouwing en verrommeling.

Naast de algemene aanduiding is geen sprake van waardevolle cultuurhistorische elementen in het plangebied die zijn aangeduid op de kaart.

*Plangebied*

In de planvorming worden de cultuurhistorische structuren en landschappelijke elementen omarmd. Historische landschappelijke patronen en cultuurhistorische waardevolle beplanting blijven gehandhaafd in de herontwikkeling. De richtingen van het land-

schap vormen de basis voor de hoofdstructuur van de ontwikkeling. In het ontwerp is het nieuwe patroon van de percelen, bouwvlakken en de ontsluiting hecht verankerd in het omringend landschap. Het historisch kavelpatroon met de bestaande houtwallen geeft hiervoor de richting. De uit te geven percelen, de vlakken voor het bouwen en de tuin, de oriëntatie van de woningen en de ontsluiting volgen de richting van bestaande houtwallen en greppels. Ook de waardevolle zeer oude elzen langs de randen en in het gebied zijn opgenomen. De 6 kleinere percelen liggen het dichtst bij de bestaande bebouwing van het gehucht Schelfhorst, de 4 grootste liggen achteraan. Zodat er achteraan meer relatief ruimte ontstaat en meer natuur is. De bouwvlakken zijn zo gepositioneerd dat daar te bouwen woningen uitzicht hebben naar het omringende landschap. Er is sprake van eenduidig beeld van bebouwing in relatie met het landschap, van verrommeling is geen sprake. De ontwikkeling sluit aan op de uitgangspunten in de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 van de gemeente Tynaarlo.

# HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

Wettelijk is bepaald dat in een bestemmingsplan een toetsing aan omgevingsaspecten moet plaatsvinden. De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, mogen deze aspecten niet belemmeren/beperken. Andersom kunnen omgevingsaspecten uitgangspunten voor de regeling van het bestemmingsplan geven. Dat staat in dit hoofdstuk beschreven.

## 4.1 Mer beoordeling

**Beleid en Normstelling**
In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

**Onderzoek**
In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 10 vrijstaande woningen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent wel dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is.

Op grond hiervan is de aanmeldingsnotitie voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, zie Bijlage 3 Aanmeldingsnotitie MER beoordeling. Daaruit blijkt dat, gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de

drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Mitigerende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk. Op 28 augustus 2018 heeft het college besloten om naar aanleiding van deze aanmeldingsnotitie geen verdere mer-procedure te starten.

## 4.2 Wegverkeerslawaai

De Schelfhorst is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom en geschikt voor 60 km/u, de geluidzone bedraagt 250 meter. De beoogde ontwikkeling moet daarom worden getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. Omdat de situatie relatief eenvoudig is kan volstaan worden met een onderzoek conform de standaard Rekenmethode l uit het Reken- en Meetvoorschrift 2012. In Bijlage 10 Onderzoek wegverkeerslawaai is het onderzoek uiteengezet.

Het onderzoek naar de geluidbelasting als gevolg van de Schelfhorst toont aan dat de 48 dB
voorkeursgrenswaarde contour op 43,21 meter afstand van de weg ligt. Op basis van de verbeelding kan geconcludeerd worden dat 9 van 10 bouwvlakken kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Alleen het zuidoostelijk gelegen bouwvlak kan niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. De afstand tussen de uiterste bouwgrens en de Schelfhorst bedraagt hier 25 meter. De berekende geluidbelasting voor dit bouwvlak bedraagt inclusief aftrek artikel 110g Wgh 50 dB voor de begane grond en 52 dB voor de eerste en tweede verdieping. Eventuele maatregelen ter reductie van de geluidbelasting zijn niet mogelijk/doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren vanuit landschappelijke/verkeerskundige en financiële aard. Omdat de maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet wordt overschreden is het verzoek om een besluit hogere waarden voor dit bouwvlak voor te bereiden conform Bijlage 4.

Conclusie
Met uitzondering van één kavel voldoen alle kavels aan de voorkeursgrenswaarde. Voor het meest zuidoosten gelegen perceel is een besluit voorbereid om een hogere grenswaarde te verlenen. Het Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder is als Bijlage 4 opgenomen bij het bestemmingsplan.

## 4.3 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woonhuizen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009).

*Plangebied*
In de directe omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor die mogelijkerwijs van invloed zijn op de leefkwaliteit in het plangebied. Anderzijds brengt de ontwikkeling van de woningen zelf ook geen milieutechnische belemmeringen met zicht mee voor omliggende bedrijven en / of woningen.

Conclusie
De ontwikkeling wordt niet beperkt door het aspect bedrijven en milieuzonering.

## 4.4 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening wordt rekening gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging wordt bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en wordt vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat wanneer de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig gesaneerd wordt dat zij gebruikt kan worden voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen worden bij voorkeur op schone grond gerealiseerd.

Adviesbureau Bodemvisie heeft een onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem, waterbodem en het asfalt. Het rapport is opgenomen als Bijlage 5 Bodemonderzoek van de toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat zowel in de mengmonsters van de bovengrond als in de mengmonsters van de ondergrond van de geanalyseerde parameters geen gehalten aangetoond boven de geldende achtergrondwaarden. Aangezien maximaal licht verhoogde concentraties zijn gemeten en er geen sprake is van de aanwezigheid van asbest, wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Op basis van de onderzoeksresultaten worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien de geplande herontwikkeling. De beoogde ontwikkeling zelf heeft geen negatieve gevolgen voor bodemkwaliteit. Belangrijke nadelige milieugevolgen op het gebied van bodemkwaliteit kunnen dan ook worden uitgesloten.

Conclusie
De ontwikkeling wordt niet beperkt door het aspect bodem.

## 4.5 Ecologie

Bij het aspect ecologie wordt op grond van de Wet natuurbescherming gekeken naar de bescherming van gebieden (Wet natuurbescherming) en soorten (Flora- en faunawet). Op dit moment is sprake van een ontmanteld terrein dat inmiddels is overwoekerd met groen. Daarnaast grenst de locatie direct aan het Natuurnetwerk Nederland. Van de omringende landerijen is een groot deel in handen
van de Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten, de vereniging is dus een belangrijke belanghebbende. De hoofdlijnen van het plan zijn met haar besproken en zij staat positief tegenover deze nieuwe ontwikkeling. Met Natuurmonumenten is afgesproken dat zij bij de uitwerking van de

plannen nauw wordt betrokken en dat met haar de verdere uitwerking en het latere beheer worden afgestemd.

Op voorhand is niet uit te sluiten dat hier beschermde soorten aanwezig zijn. Het uitvoeren van een ecologische quickscan is dan ook noodzakelijk. In de quickscan worden potentiële beschermde verblijfplaatsen / leefgebieden in kaart gebracht.

*Onderzoek*
Milieu Adviesbureau Eco Reest heeft een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling. Het rapport is als Bijlage 6 Quickscan Wet natuurbescherming opgenomen bij de toelichting. De onderzoeksresultaten worden in deze paragraaf samengevat.

### *4.5.1 Wet Natuurbescherming*

Naar aanleiding van het verkennend onderzoek Wet natuurbescherming wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van de onderzoekslocatie mogelijk sprake is van het voorkomen van een strikt beschermde soort, anders dan soorten waarvoor in onderhavig geval een vrijstelling geldt.
Mogelijk broeden de sperwer en / of de havik in een van de oudere solitaire bomen of houtwallen binnen het plangebied.

In de oudere bomen en de opslag kunnen algemene vogelsoorten tot broeden komen. Alle vogelnesten zijn in het broedseizoen beschermd. Voor het broedseizoen wordt geen standaard periode gehanteerd, van belang is of er een broedgeval aanwezig is. Globaal loopt het broedseizoen van vogels van 1 maart tot 1 september. Dit is afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

De houtwallen en oudere bomen hebben mogelijk een functie als verblijfplaats voor vleermuizen. De houtwallen vormen mogelijk een vliegroute naar achterliggende gebied Elsburger Onlanden.

*Aanbevelingen*
Mogelijk broeden vogels in de oudere bomen of houtwallen. Deze bomen worden ingepast in de inrichting, zodat eventuele nestplaatsen behouden blijven. Echter, door toenemende verstoring tijdens de bouw- of gebruiksfase, zou een nestplaats alsnog ongeschikt kunnen worden. In dat geval is er sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming. Daarom wordt geadviseerd voor de uitvoering een inventarisatie op jaarrond beschermde nesten uit te laten voeren. Alle broedgevallen zijn beschermd in de Wet natuurbescherming. Om een overtreding te voorkomen wordt geadviseerd om de opslag voor de start van het broedseizoen te verwijderen. Het broedseizoen loopt globaal van 1 maart tot 1 september.
De houtwallen hebben mogelijk een functie als verblijfplaats of vliegroute voor verschillende soorten vleermuizen. De houtwallen worden in het plan ingepast. Het is van belang dat de houtwallen niet extra verlicht worden buiten de daglichturen.

Wij merken op dat te allen tijde de zorgplicht blijft gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

### *4.5.2 Gebiedsbescherming*

*Natura 2000*
Ten noordwesten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied het Leekstermeer. De afstand tussen de onderzoekslocatie en het Natura 2000-gebied is ongeveer 3,6 kilometer. De doelsoorten van dit gebied zijn de porseleinhoen, de kwartelkoning en de rietzanger als broedvogels. Deze broeden mogelijk in het aangrenzende Elsburger Onland.

De Brandgans, de kolgans en de smient zijn aangewezen als niet-broedvogels. Het Elsburger Onland fungeert naar verwachting ook als overwinteringsgebied voor de brandgans, de kolgans en de smient.
Er vindt als gevolg van de plannen geen oppervlakteverlies plaats aan broed- en foerageergebied voor deze soorten. Ook in de nieuwe situatie wordt geen significante verstoring verwacht door de nieuwe inrichting van het plangebied. De bouwkavels worden ingepast in natuur, zodat er sprake is van een buffer tussen de bouwkavels en eventueel broed- of rustgebied. Er worden daarom geen significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor deze soorten. Wel is er een risico op verstoring tijdens de bouwfase. Hier zal tijdens de planning van de werkzaamheden rekening mee gehouden moeten worden.

*Natuurnetwerk Drenthe (NND)*
Het onderzoeksgebied grenst ten noordoosten aan een gebied dat is opgenomen in het Natuurnetwerk Drenthe (NND). Het gaat om gebied waarop de volgende beheertypen en ambities van de provincie liggen: N14.02 (hoog- en laagveenbos), N16.01 (droog bos met productie), N10.01 (nat schraalland), N12.02 (kruiden- en faunarijk grasland). Het plangebied overlapt niet met terrein uit de NNN, hierdoor is geen sprake van werkzaamheden die plaats vinden binnen de NNN.
Er worden geen significant negatieve effecten op de naastgelegen NNN gebieden verwacht, mits er een buffer tussen de bouwkavels en de NNN gebieden wordt gehouden. Daarom wordt geadviseerd de houtwallen en greppelstructuur niet aan te tasten.

*Aanbeveling*
Geadviseerd wordt om in de aanlegfase rekening te houden met de aanwezigheid van de porseleinhoen, de kwartelkoning, de rietzanger, de brandgans en kolgans (doelsoorten van het Natura 2000-gebied Leekstermeer) in het aangrenzende Elsburger Onland, zodat er geen effecten optreden op de instandhoudingsdoelstellingen van deze soorten. In de gebruiksfase is het van belang dat er een voldoende buffer aanwezig blijft tussen de bebouwing en het Elsburger Onland, zodat er geen sprake zal zijn van extra verstoring van licht of geluid.

Geadviseerd wordt om, zoals ook in het schetsontwerp is opgenomen, een buffer aan te houden tussen de gebieden die zijn aangewezen als EHS en de bouwkavels en de oude

houtwallen en greppelstructuren niet aan te tasten.

### *4.5.3 Aanvullend onderzoek*

Op basis van de Quickscan is besloten een vervolgonderzoek te laten uitvoeren naar de jaarrond beschermde soorten. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 7 bij de toelichting. Dit aanvullend onderzoek is uitgevoerd om de aanwezigheid van vleermuizen en jaarrond beschermde soorten te onderzoeken.

*Vleermuizen*

Uit het onderzoek blijkt dat er geen verblijfsplaatsen voor vleermuizen is aangetroffen in het plangebied. In het overige deel van onderzoeksterrein zijn alleen foeragerende of doortrekkende vleermuizen waargenomen. Gezien de lage aantallen gaat het hier niet om essentieel foerageergebied. Bovendien zijn in de directe omgeving voldoende alternatieven aanwezig. Zolang de bomenrijen op de grens van de onderzoekslocatie onaangetast blijven en niet onderhevig zijn aan licht-verstorende invloeden, wordt verstoring van een essentiële vliegroute niet verwacht. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming ten aanzien van vleermuizen is daarom niet nodig.

*Sperwer en havik*

Gedurende het onderzoek naar jaarrond beschermde nesten van de sperwer en / of havik zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Tijdens de bezoeken is een sperwer zittend in een dode boom waargenomen. Het noordelijke gedeelte van de onderzoekslocatie bestaat voornamelijk uit sparren. Hier bevinden zich meerdere vaste plukplaatsen van de sperwer. Aangezien er in de directe omgeving voldoende alternatieve bosgebieden zijn, met bomen die kunnen fungeren als plukplaats, wordt de onderzoekslocatie niet als essentieel leefgebied gezien. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming ten aanzien van jaarrond beschermde nesten is daarom niet nodig.

*Conclusie*

Er zijn geen beschermde verblijfplaatsen of essentiële foerageergebieden of vliegroutes van middelzwaar tot zwaar beschermde soorten aangetroffen, die verstoord worden bij de voorgenomen werkzaamheden. Daarom is in dit geval geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

### *4.5.4 Conclusie*

De ontwikkeling wordt niet beperkt door het aspect ecologie.

## 4.6 Externe veiligheid

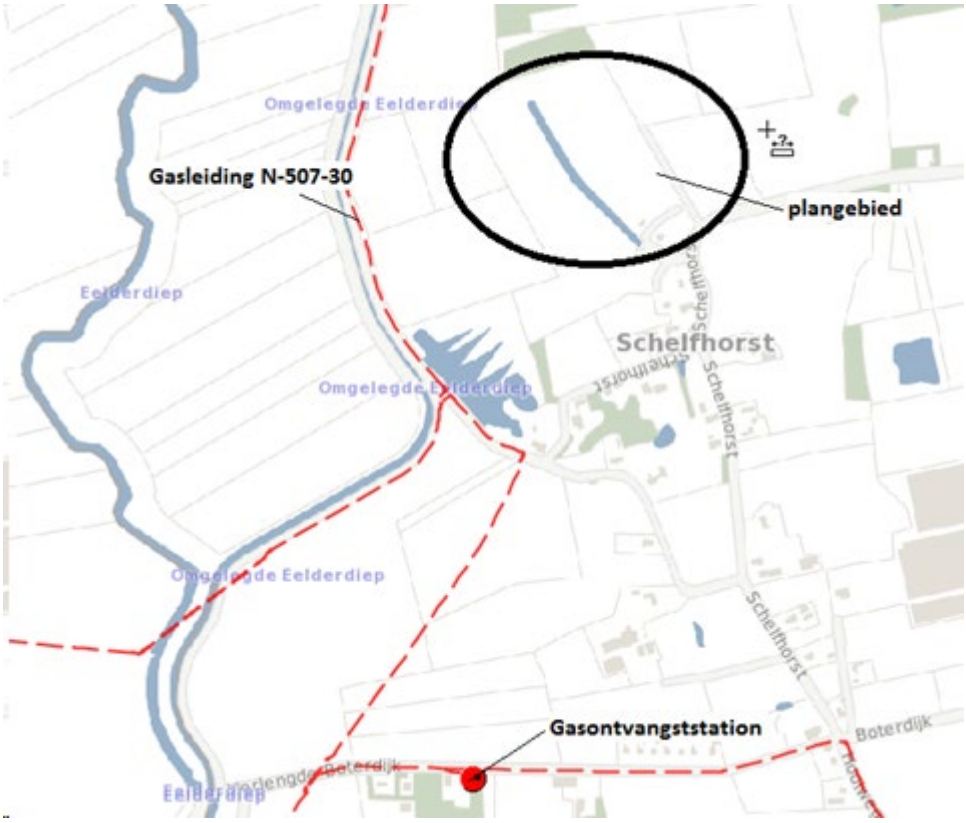
Bij ruimtelijke plannen moet voor externe veiligheid rekening worden gehouden met:

- bedrijven (inrichtingen) waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water en door buisleidingen.

Bij de externe veiligheid wordt gemeten met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen

door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel transportroute/buisleiding. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Op onderstaand kaartbeeld is de een uitsnede van risicokaart.nl met daarop de omgeving van het plangebied weergegeven.




Een risico-inventarisatie m.b.v. de professionele risicokaart laat zien dat er in de nabijheid van het plangebied naast de genoemde gasontvangststation van de Gasunie ook een hogedruk aardgastransportleiding (N-507-30 ; 40 bar diameter van 159 mm) van de Gasunie loopt (zie bovenstaande figuur). De kortste afstand tussen het plangebied en de gasleiding bedraagt ca. 130 meter. Het invloedsgebied van deze leiding bedraagt 70 meter. Conclusie is dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van de gasleiding is gelegen en het groepsrisico geen rol speelt.

Daarnaast is het gasontvangststation ten zuiden van Schelfhorst weergegeven. De externe veiligheidszonering die dit station met zich meebrengt is opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan *Buitengebied*. Het plangebied blijft ver buiten deze zone. Verder ligt het plangebied niet binnen de invloedssfeer van andere inrichtingen

die mogelijk van invloed kunnen zijn op het aspect externe veiligheid.

Conclusie
De ontwikkeling wordt niet beperkt door het aspect externe veiligheid.

## 4.7 Luchtkwaliteit

*Toetsingskader*
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.
Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Grenswaarden maatgevende stoffen Wm:

| *Stof* | *Toetsing van* | *Grenswaarde* |
|---|---|---|
| stikstofdioxide ($NO_2$) | jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m³ |
| fijn stof ($PM_{10}$) | jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m³ |
| | 24-uurgemiddelde concentratie | max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m³ |
| fijn stof ($PM_{2,5}$) | jaargemiddelde concentratie | 25 µg /m³ |

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kan worden geoordeeld dat ontwikkelingen die bepaalde grenswaarden niet overschreiden als 'niet in betekende mate' bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

*Besluit niet in betekenende mate*
In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde $NO_2$ en $PM_{10}$ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m2 bij één ontsluitingsweg en 200.000 $m^2$ bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek
In het plangebied worden 10 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het Besluit niet in betekenende mate onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Daarmee draagt de ontwikkeling niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Bovendien worden er

minder woningen ontwikkeld dan het aantal recreatiewoningen dat momenteel is toegestaan. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen in het plangebied. Ter plaatse is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

## 4.8 Water

### *4.8.1 Beleid*

Het is verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies.

Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2016- 2021 en in de Notitie Water en Ruimte 2013. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

### *4.8.2 Watertoets*

Het plan is via de digitale watertoets ingediend bij het waterschap.

Er is uitgegaan van een toevoeging van het verhard oppervlakte van in totaal 8.700 $m^2$. Dit getal is berekend op basis van 500 $m^2$ per woning incusiefl bijgebouw(en), 250 $m^2$ per woning aan verharding voor terrassen en een inrit en 1200 $m^2$ aan verharding voor algemene infrastructuur in het plan. De toetsingsresultaten zijn opgenomen als Bijlage 8 Watertoets Schelfhorst bij de toelichting. Hier wordt onder andere ingegaan op de toename van het verhard oppervlakte.

Naar aanleiding van de ingediende watertoets heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. Gezien de hoge ligging van het terrein en het hoge waterpeil in de huidige watergang ten opzichte van het streefpeil dat het waterschap hanteert in dat gebied (-1.33 meter NAP) is compensatie voor verlies aan waterberging, ten gevolge van het eventueel dempen van de huidige watergang, niet vereist. Als al het hemelwater binnen het plangebied van wegen, daken en overige verhardingen wordt geïnfiltreerd in de bodem is van versnelde afvoer geen sprake. Compensatie daarvoor is dan ook niet vereist.

### *4.8.3 Waterhuishoudingsplan*

Door Roelofs Ingenieurs is een waterhuishoudingsplan opgesteld. Dit plan is afgestemd met het waterschap. De waterhuishouding speelt een belangrijke rol om de vastgestelde ambities voor het plan te kunnen waarmaken. In het rapport zijn randvoorwaarden voor de waterhuishouding vastgelegd en is een concept ontwerp opgesteld. Op hoofdlijnen wordt de waterhuishouding als volgt geregeld:

- De huidige watergang wordt gedempt, de nieuwe ontwaterende voorzieningen voor het centrale deel van het plangebied bestaat uit een drainageriool die onder de nieuwe toegangsweg wordt gerealiseerd. De centrale toegangsweg en inritten binnen het plan worden niet van kolken en hemelwaterriolen voorzien. Het uitgangspunt is dat de wegen afvoeren in de berm en dat het water aldaar infiltreert en via het wegcunet afstroomt naar de drainage die in het wegcunet is aangebracht. Hierdoor vertraagt de afvoer waardoor geen berging nodig is. Het water wordt via een drempelput afgevoerd naar de greppel ten zuiden van het Dotterbloemgrasland.
- Door de aanwezigheid van keileem in de ondergrond wordt geadviseerd om drainage middel in de bodem op te nemen ter plaatse van de inritten en woningen met kruipruimte.
- Het hemelwater wordt vertraagd afgevoerd. Het uitgangspunt is 30 $m^3$ waterberging per woning. Deze waterberging wordt voorzien in een laagte op het terrein. Deze laagte wordt als poel/ven/natte zone op de kavel ingericht en sluit met een helling van 1:10 (of flauwer) aan op het omliggende hoger gelegen terrein. De waterberging ligt aan de buitenzijde van het plangebied en moet via een horizontale bodempassage kunnen leeglopen in de slotenstructuur op de rand van het plangebied.
- Ten behoeve van het vuilwater wordt het bestaande rioolgemaal gehandhaafd, daarop wordt middels een nieuwe aansluiting aangesloten.

Een uitgebreide technische beschrijving en inrichtingstekening is opgenomen in de rapportage dat als Bijlage 9 Waterhuishoudingsplan is opgenomen bij de toelichting.

Op basis van de beschreven maatregelen is niet te verwachten dat het aspect water een verdere beperking vormt voor de voorziene ontwikkeling.

### *4.8.4 Conclusie*

De ontwikkeling wordt niet beperkt door het aspect water.

## 4.9 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden, zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

**Onderzoek en conclusie**

Om de archeologische verwachtingswaarde in het plangebied te bepalen is de gemeentelijke archeologische verwachtingswaardenkaart geraadpleegd. Op de afbeelding hieronder is een uitsnede van het plangebied en de omgeving weergegeven.

De planlocatie is op de Archeologische Verwachtingswaardenkaart van de gemeente Tynaarlo met een grijze kleur weergegeven. Dit betekent 'verstoord of archeologisch onderzocht en vrijgegeven' Archeologisch vervolgonderzoek is daarom niet van toepassing.

Conclusie
Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen in het plangebied.

## 4.10 Cultuurhistorie

Sinds 2012 is er een zorgplicht voor cultuurhistorie. Alle cultuurhistorische waarden dienen in ruimtelijke plannen meegewogen te worden. Deze maatregel is een gevolg van het project Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo). Cultuurhistorische waarden kunnen bijdragen aan het landschap van de toekomst. Ze kunnen een bron van inspiratie zijn bij de inrichting van de ruimte en tegelijk iets van het verleden zichtbaar houden. Zo verhoogt cultuurhistorie de kwaliteit van de leefomgeving.

Het plangebied wordt in de gemeentelijke Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 aangeduid met een hoog gemiddelde waarde. Daartoe zijn in de visie een aantal ontwikkelingshandvaten omschreven waar nieuwe ontwikkelingen bij moeten aansluiten. In paragraaf 3.3.3 Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 is dit reeds beschreven en wordt geconcludeerd dat de ontwikkelingen aansluit op de uitgangspunten van deze visie.

In het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Historische landschappelijke patronen en cultuurhistorische waardevolle beplanting blijven gehandhaafd in de herontwikkeling. De richtingen van het landschap vormen de basis voor de hoofdstructuur van de ontwikkeling. In het ontwerp is het nieuwe patroon van de percelen, bouwvlakken en de ontsluiting hecht verankerd in het omringend landschap. Het historisch kavelpatroon met de bestaande houtwallen geeft hiervoor de richting. De percelen volgen de richting van bestaande houtwallen en greppels. Ook de waardevolle zeer oude elzen langs de randen en in het gebied zijn opgenomen. Het plangebied is in een eerder stadium bouwrijp gemaakt ten behoeve van een eerder voorziene ontwikkeling. Als gevolg van de voorziene ontwikkeling worden geen cultuurhistorisch waardevolle elementen verstoord.

Conclusie
Het aspect cultuurhistorie geeft geen belemmeringen en uitgangspunten voor dit plan.

## 4.11 Verkeer en parkeren

### *4.11.1 Verkeersaantrekkende werking*

De voorgenomen nieuwe woonhuizen brengen een bepaalde verkeersaantrekkende werking met zich mee. Het is niet te verwachten dat 10 extra woningen een dermate verkeersaantrekkende werking heeft dat dit problemen oplevert voor de omgeving.

### *4.11.2 Ontsluiting*

De ontsluiting van het plangebied verloopt via de weg Schelfhorst. Dit is een rustige weg die 500 meter verderop aansluit op de gebiedsontsluitingsweg de Groningerweg.

### *4.11.3 Parkeren*

Parkeren vindt in plaats op het eigen erf. Bij de woonhuizen wordt op de erven voorzien in voldoende ruimte voor parkeren. Er wordt aangesloten bij de parkeernormen zoals beschreven in de crow-publicatie 317 ‘kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’. In Artikel 5 Overige regels is hiertoe een regeling opgenomen.

### *4.11.4 Conclusie*

De ontwikkelingen worden niet beperkt door het aspect verkeer en parkeren.

## 4.12 Planologisch relevante kabels en leidingen

**Afwegingskader**

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Onderzoek en conclusie

Bovengenoemde leidingen komen onder andere tot uiting in het huidige bestemmingsplan en de externe veiligheidskaart. Er zijn geen ruimtelijke relevante leidingen in of nabij het plangebied aanwezig die gevolgen hebben voor het bestemmingsplan. Ten behoeve van de realisatie van de woningen zal in de realisatiefase na de vaststelling van het bestemmingsplan een klic-melding worden gedaan. Het is niet te verwachten dat de realisatie wordt beperkt door aanwezige kabels en leidingen.

# HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE TOELICHTING

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding is de bestemming vastgelegd, in de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

## 5.1 Bestemmingen

In deze paragraaf volgt een korte omschrijving van de op in dit bestemmingsplan voorkomende bestemmingen.

### *5.1.1 Natuur*

De bestemming Natuur sluit zo veel mogelijk aan op de bestemming Natuur van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo. Echter, binnen dit bestemmingsplan is geen Natura 2000 of NNN gebied van toepassing. De natuurbestemming is bedoeld voor het behoud, herstel en ontwikkeling
van landschappelijke, cultuurhistorische, natuurlijke en aardkundige waarden, bos, bebossing en bosbouw. In de bestemming zijn verder de bijbehorende paden, parkeervoorzieningen, water en watergangen, bruggen, straten, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.
Om het natuurlijke karakter van het plangebied zoveel mogelijk te waarborgen, mogen er geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Binnen de bestemming Natuur geldt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, zoals het aanleggen, verharden of verwijderen van paden, leidingen, egaliseren en diepploegen, het graven en dempen van sloten, het ophogen van gronden.

### *5.1.2 Wonen - Wonen In Natuur*

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

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

# HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Onderdeel hiervan is de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk aandacht besteed aan het aspect grondexploitatie.

## 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt een uitgebreide procedure. Tijdens deze procedure is het voor burgers en belanghebbenden op verschillende momenten mogelijk hun mening op het plan kenbaar te maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

Voorbereidingsfase
Gezien de omvang en aard van de planvorming heeft de gemeente gekozen voor een inspraakperiode voor het bestemmingsplan. Daarbij is het voorontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft vervolgens reageren op het plan. Daarnaast is het plan in het kader van het vooroverleg (3.1.1. Bro) voorgelegd aan de verschillende overlegpartners, waaronder de Provincie Drenthe en aan het Waterschap, zie ook paragraaf 4.8 Water.

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. Gedurende de inspraaktermijn zijn meerdere inspraakreacties ingediend. De resultaten hiervan zijn samengevat in de Inspraaknota, zie Bijlage 11 Inspraaknota van de toelichting. In de nota zijn alle inspraakreacties van beantwoording voorzien. De inspraakreacties hebben er onder andere toe geleid dat de mogelijkheid tot het realiseren van paardenbakken wordt verwijderd uit de regels. Daarnaast wordt de maximale toegestane goothoogte verlaagd van 6,5 m naar 4,5 m. Verder zijn de cultuurhistorische kernkwaliteiten nader toegelicht in paragraaf 3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe. En is paragraaf 4.8.3 Waterhuishoudingsplan het waterhuishoudingsplan gewijzigd.

Ontwerpfase
De gemeenteraad heeft op 25 september 2018 besloten om het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vrij te geven voor de formele procedure. Het ontwerpbestemmingsplan heeft, tezamen met het ontwerp beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder, vanaf 5 oktober 2018 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er ook een inloopbijeenkomst georganiseerd. Er zijn 4 zienswijzen ingediend door verschillende omwonenden, welke ook tijdens de voorontwerpfase een inspraakreactie hebben ingediend. Tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder zijn geen zienswijzen ingediend, zodat het besluit definitief kan worden vastgesteld.

Vaststellingsfase
Alle zienswijzen zijn in de zienswijzennota verwerkt en voorzien van een reactie (de nota maakt deel uit van de bijlagen). Door de Provincie Drenthe en het Waterschap Noorderzijlvest zijn geen zienswijzen ingediend. Vanuit de ruimtelijke invalshoek bevatten de ingediende zienswijzen geen nieuwe gezichtspunten ten opzichte van hetgeen eerder als inspraakreactie is ingediend in de fase van het voorontwerp. De zienswijzen geven dan ook geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of het beeldkwaliteitsplan ten behoeve van de vaststelling door de gemeenteraad. Er zijn alleen een aantal beperkte ambtelijke wijzigingen, welke zijn toegelicht in hoofdstuk 3 van de zienswijzennota. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Tegen het vastgestelde besluit van het bestemmingsplan is tot slot beroep mogelijk bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## 6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Het kostenverhaal voor de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen is anderszins verzekerd middels een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Tynaarlo.