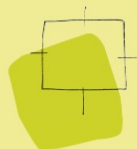


bestemmingsplan
Landgoed het Hooge Veld
Donderen
ontwerp



gemeente Tynaarlo



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Landgoed het Hooge Veld Donderen

ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Landschappelijke inpassing	12
Hoofdstuk 3 Beleid	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	21
4.1 Archeologie	21
4.2 Cultuurhistorie	21
4.3 Bodem	22
4.4 Ecologie	23
4.5 Externe veiligheid	23
4.6 Geluid	24
4.7 Luchtkwaliteit	24
4.8 Milieuzonering	25
4.9 Water	26
4.10 Verkeer en parkeren	26
4.11 M.e.r.-beoordeling	27
Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving	29
5.1 Algemeen	29
5.2 Planregels	29
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het plangebied is voornemens om op de locatie aan de Langaarseweg het landgoed 'Het Hooge Veld' te realiseren. Het landgoed omvat een woonhuis van allure met de bijbehorende natuurelementen. De afgelopen jaren is omtrent dit voornemen meerdere malen contact geweest met provincie Drenthe, gemeente Tynaarlo en omwonenden. Ten behoeve van het voornemen zijn in het noordelijk deel van het plangebied reeds agrarische gronden naar de functie en bestemming natuur omgezet.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo' biedt niet de juiste mogelijkheden voor het ontwikkelen van een landgoed. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een natuurbestemming. Op deze manier krijgt het plangebied de passende bestemming.

1.2 Ligging plangebied

Het gebied omvat de percelen met de gemeentecode Vries, sectie X en de nummers 2165, 168, 206, 226, 227, 228, 229, 233, 234, 235, 236, 274, 277, 275. Het plangebied is gelegen ten westen van Donderen in de oksel van de Kampweg en de Langaarseweg. In totaal heeft het plangebied een omvang van circa 30 hectare. Onderstaande afbeelding geeft het plangebied weer.



Afbeelding 1. Luchtfoto plangebied (bron:pdok.nl/viewer, d.d. 16-02-2022)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De vigerende planologisch-juridische regeling voor het plangebied is neergelegd in de bestemmingsplannen 'Buitengebied Tynaarlo' (vastgesteld op 28 mei 2013) en 'Buitengebied Tynaarlo, Plan van wijziging Agrarisch naar Natuur ten behoeve van Landgoed "Het Hooge Veld" te Donderen' (vastgesteld op 15 april 2014). Het plangebied heeft op basis van bovengenoemde bestemmingsplannen de enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch - 1' en 'Natuur'. Tevens zijn binnen het plangebied de dubbelbestemmingen 'Leiding - Gas', 'Leiding - Hoogspanningsleiding' en 'Waarde - Archeologische verwachting 2' gelegen. Naast de enkel- en dubbelbestemmingen is binnen het plangebied de gebiedsaanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied 1' gevestigd. Naast het bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo' zijn het bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo, partiële herziening' (vastgesteld op 21 november 2017) en het 'Facetbestemmingsplan kleinschalige windturbines Buitengebied' (vastgesteld op 12 mei 2020) van kracht.

Binnen de huidige planologisch-juridische regelingen is het niet mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling van een landgoed te realiseren. Om medewerking te kunnen verlenen aan de ontwikkeling, dient er een

nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

1.4 Leeswijzer

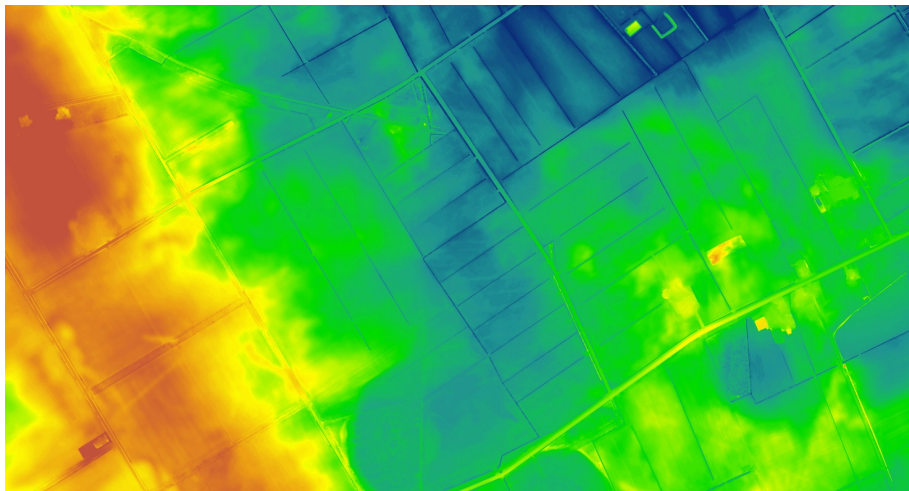
In het volgende hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie van het plangebied omschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie Drenthe en gemeente Tynaarlo aan de orde. De resultaten van diverse onderzoeken komen in hoofdstuk 4 aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische vormgeving van het plan. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie zijn de percelen voor het grootste deel in gebruik als agrarisch grasland of als maisakker. Een gedeelte van het bestemmingsplan, ten noorden en zuiden van de Kampweg, heeft reeds de bestemming 'Natuur'. Op deze percelen is voornamelijk bosschage aanwezig.

Aan de noordzijde van de Kampweg heeft de initiatiefnemer reeds 5 hectare bos aangeplant. De initiatiefnemer heeft derhalve reeds een ruimtelijke aanzet gegeven voor de ontwikkeling van dit landgoed. Het plangebied ligt op een uitloper van het Drents Plateau. Op de onderstaande afbeelding is goed te zien dat het plangebied grotendeels in een laagte is gelegen en dat het aan de oost- en westzijde wordt geflankeerd door iets hoger gelegen ruggen.



Afbeelding 2. Hoogtekaart van het plangebied (bron: ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer, d.d. 16-02-2022)

De bodemopbouw van het plangebied heeft een duidelijke relatie met de positie in het landschap. Waar het vroegere stroompje heeft gelegen wordt de grond getypeerd als een moerige eerdgrond. De flanken van dit stroomdalletje worden getypeerd als een veldpodzolgrond. De moerige kenmerken verraden al dat deze gronden in het verleden onder invloed stonden van grondwater en dat zich in het verleden een veenlaag heeft ontwikkeld.

2.2 Toekomstige situatie

Zoals in de inleiding reeds staat omschreven bestaat het voornemen om binnen het plangebied een landgoed tot ontwikkeling te brengen.

Uitgangspunten landgoed

Een landgoed dient te bestaan uit een huis van allure waarbij het totale landgoedoppervlak voor 90% openbaar en geschikt voor recreatief (mede)gebruik dient te zijn. Verder is uitdrukkelijk uitgegaan van een zo sterk mogelijke integratie van het landgoed met het huidige en zeker ook het historische landschap.

Het terrein wordt zodanig ingericht dat de bestaande terreincondities als uitgangspunt worden genomen en waar mogelijk een vroegere landschappelijke en natuurlijke situatie wordt hersteld. De agrarische gronden krijgen een natuurbestemming met als doel het ontwikkelen van flora- en faunairijk grasland. Extensieve begrazing met Groninger Blaarkoppen zal plaatsvinden. Dit is in overeenstemming met de provinciale doelen voor dit gebied en is in aansluiting op de door Staatsbosbeheer ingezette natuurontwikkeling in aangrenzende terreinen. Ook zal een grotere waterretentie worden gerealiseerd.

Door de ontwikkeling van flora- en faunairijk grasland zullen natte graslandvegetaties en bloemrijke hooilanden zich ontwikkelen. Omdat het terrein lager ligt dan de omgeving zullen geen nadelige effecten op

de omgeving optreden. De biodiversiteit zal sterk toenemen.

De locatie van de woning is zodanig gekozen dat vrije zichtlijnen bestaan naar en vanaf de Norgerweg, de Kampweg en de Langaarseweg. De woning vormt hierdoor een voor ieder zichtbare verrijking van het landschap.

Ruimtegebruik

Het landgoed bestaat uit meerder landschappelijke elementen, te weten: bos, houtsingels, open graslanden, natuurlijk aandoende slingerende waterloopjes met een flauw talud (natuurvriendelijke oevers zijn reeds aanwezig), en (wandel)paden. De padenstructuur zal worden uitgebreid met nieuwe (verbindings)paden en daarmee een nog aantrekkelijker wandelgebied opleveren. De huidige paden zijn opgeschoond.

Het gedeelte ten noorden van de Kampweg wordt gekenmerkt door open grasland en een reeds aangelegd bos van circa 5 ha op een gedeelte van de bestaande akker. Voor wat betreft de bostypen wordt aangesloten op het bestaande bos (circa 5 ha) en gebruik gemaakt van soorten die passen bij de aanwezige bodem- en vochtomstandigheden. Gedacht dient te worden aan een berken- zomereiken bos. Om een zowel ecologisch als recreatief aantrekkelijk bos te realiseren zijn de buitenste zones van het nieuwe bos ingeplant met struiken die een fraaie mantelvegetatie zullen gaan vormen. Hierbij gaat het om rijkbloeiende en besdragende soorten als Sleedoorn, Lijsterbes en Gelderse roos.

Door de gekozen situering van de landschappelijke elementen zal een gevarieerd spel van open en dichte plekken ontstaan. Bij de toekomstige dunningen zullen de maatregelen zodanig worden toegepast dat geen gelijkmatige structuur ontstaat. Zo zullen o.a. open plekken worden gecreëerd ten behoeve van natuurlijke verjonging. Ook zal een verticale structuur, waarbij verschillende soorten en ontwikkelingsniveaus onder elkaar aanwezig zijn, worden nagestreefd.

In het gedeelte ten zuiden van de Kampweg ten zuidwesten van het reeds bestaande bos is het landhuis gesitueerd. Op het privégedeelte (circa 0,8 ha) komt een huis van allure (conform de eisen voor te ontwikkelen landgoederen) met bijgebouwen en een in de omgeving passende tuinaanleg.

Het bestaande bos zal zodanig worden beheerd dat het gevarieerder van samenstelling wordt en er meer licht op de bodem doordringt. Daarmee wordt de aantrekkelijkheid voor de recreant en voor flora en fauna sterk vergroot. Zeker ook omdat de bestaande historische verbindingsweg wordt geaccentueerd en doorgetrokken tot aan de Langaarseweg. Deze krijgt daardoor een duidelijke recreatieve functie. Door meer lichtinval zullen bloemrijke bermen ontstaan.

Uitgangspunten landhuis

Het landgoed het Hoogveld is als een reeks van aaneengeschakelde landschapselementen gedrapeerd en verweven met haar verschillende omgevingen. Als een schakel in dit geheel ligt het landgoedhuis. De plaats van het huis en bijgebouwen is zodanig gekozen dat deze vanuit zowel de Langaarseweg als de Kampweg duidelijk zichtbaar zijn. De huisplaats ligt op een natuurlijke verhoging en zichtlijnen naar het westen en zuiden worden open gelaten. Tevens zal ter wille van de ruimtewerking de bebouwing op ruime afstand van de bosranden worden gesitueerd. Het bebouwingsvlak is in overeenstemming met de verkaveling rechthoekig.

De bebouwing wordt zodanig vorm gegeven dat rondom optimaal uitzicht ontstaat, zowel vergezichten als uitzicht op de bosranden. Op deze wijze ontstaat een afwisseling in beleving. Voor de bebouwing worden zoveel mogelijk natuurlijke materialen gebruikt en kleuren toegepast die voorkomen in de omgeving. Tegelijkertijd zullen hoofdgebouw en bijgebouwen in eigentijdse vormgeving worden ontworpen, door de afmeting en ligging onderscheidend zijn en een zekere voornaamheid en allure bezitten. Kortom, passend in de omgeving, maar met een duidelijke eigentijdse toevoeging daaraan.

De bebouwing wordt ontsloten door een toegangsweg vanuit de Kampweg. Deze weg is in onverharde

toestand al aanwezig ten behoeve van de bereikbaarheid van de huidige landerijen. Deze onverharde weg loopt langs een bosrand en via deze benadering wordt de bebouwing langzamerhand zichtbaar. Er ontstaat op deze wijze een langzame overgang van openbaar naar privé. Vanaf de recreatieve wandelpaden in de omgeving zal de bebouwing op verscheidene plaatsen op een min of meer versluisde wijze zichtbaar zijn.

Toetsingskader

Na in algemene zin de structuur en doelen van het te ontwikkelen landgoed te hebben besproken zal nu meer specifiek worden ingegaan op de gebouwen zelf en de relatie daarvan met de omgeving en inpassing in de omgeving. Deze beschrijving is opgebouwd conform het welstandsbeleid van de gemeente Tynaarlo. Dit toetsingskader dient, na vaststelling door de gemeenteraad gebruikt te worden door de welstandscommissie om het bouwplan te toetsen.

Landschap als uitgangspunt

Het is uitdrukkelijk de bedoeling een huis van allure te ontwikkelen met een hoge architecturale kwaliteit. De allure en voornaamheid van de bebouwing wordt bereikt door de toepassing van grote dakoppervlakken, grote dakoverstekken, symmetrie en met de aanplant van grote solitaire bomen. Het huis zal een blikvanger zijn, juist omdat het huis door de kwaliteit in het oog zal springen en tegelijkertijd een organisch geheel met het landschap zal vormen. Op die wijze voegt het iets extra's toe aan het landschap. Dit is te bereiken door een doordachte plaatsing van de gebouwen.

Ligging

Het ensemble van gebouwen is gepositioneerd op een hoger gelegen plek zoals ontworpen in het landgoed ontwerp. Er is sprake van een ensemble waarin hoofdgebouw en bijgebouwen in een hiërarchische verhouding tot elkaar staan. De verweving met het landschap en de leesbaarheid van de gebouwen is onderdeel van de ontwerpopgave.

Massa

De bijgebouwen spelen een vergelijkbare rol ten aanzien van het hoofdgebouw; zij hebben een lagere nokhoogte. Maar vormen uitdrukkelijk één geheel met het hoofdgebouw. De gebouwen worden in een carrévorm geplaatst om recht te doen aan de rechthoekige verkaveling. Beeldbepalende grote dakoppervlakken zullen de geleidelijke overgang van huis naar boomkroonlaag nog extra accentueren. Daarom wordt ook een daarbij passende dakhelling aangehouden.

Gevelopbouw

Om de inpassing in het landschap nog sterker te maken zal de gevel zich kenmerken door een sterke horizontale geleiding, die overheerst over de verticale opbouw.

Materiaalgebruik en kleurgebruik

Naast het gebruik van baksteen met 'een gedekte kleur' zal veelvuldig gebruik gemaakt worden van hout. Aardse kleuren zullen overheersen. Het huis zal door de vorm opvallen, niet door kleurgebruik. Materialen en kleuren zullen juist dienen om de organische eenheid met de omgeving te versterken.

Detailering

De detailering zal bijdragen aan de allure van het hoofdgebouw. Het gaat dan o.a. om het gebruik van duurzame materialen en materialen van hoge kwaliteit. De verlichting is onderdeel van de ontwerpopgave.

Tuinontwerp

De directe omgeving van de gebouwen zal deels een landgoedkarakter hebben (grote solitaire bomen), maar ook een tuinkarakter om de privésituatie aan te geven. Gedacht moet worden aan gazons, groepen bloeiende heesters, en als afscheiding van de voor publiek toegankelijke ruimte, heggen. De hoogte hiervan garandeert het uitzicht vanuit het huis, maar zeker ook het zicht op het huis. Er wordt zorg gedragen voor een zorgvuldige verankering van het gebouwencomplex in het landschap.

2.3 Landschappelijke inpassing

Om tot een nieuw landgoed te komen is door Bosgroepen Noord-Oost Nederland een tweetal inrichtingsplannen opgesteld. Deze inrichtingsplannen zijn als bijlagen 1 en 2 opgenomen. Voor de uitwerking van dit inrichtingsplan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Landschappelijke en ecologische variatie creëren binnen een eentonig agrarische omgeving door toevoegen van landschapselementen. Daarmee het herstel van het kleinschalige landschap zoals deze vroeger, rond 1900, in de omgeving was met houtwallen en -singels als perceelsafscheiding;
- Versterking van de natuurwaarden, zoals leefgebied voor vogels, insecten en zoogdieren binnen de omgeving, ontwikkeling van een kruidenrijk grasland;
- Herstel van het kleinschalige landschap zoals die in de omgeving was, met houtwallen en -singels als perceelsafscheiding;
- Verondiepen of dempen van een aantal kleinere watergangen, om ontwatering van de percelen te beperken;
- Aanleg van een bos met voldoende variatie aan (loof)soorten, dit bosplantsoen bestaat uit soorten die passend zijn voor de omgeving. Het bos bestaat uit soorten die klimaatrobust zijn;
- Plaatsen van een (tijdelijk) wildwerend raster rondom de bosaanplant aan de Kampweg om wildvraat te voorkomen. Plaatsen van een veewerend raster in de percelen aan de Langaarseweg om de houtwallen en -singels te beschermen tegen vraat en vertrapping door vee;
- Plaatsen toegangshek om toegang te verschaffen tot de graslanden om deze te maaien of te laten begrazen.

De graslandpercelen worden omgevormd naar natuurlijke graslandvegetaties. Dit sluit aan met de historische situatie uit de periode voor de ruilverkaveling (1930-1950). In deze periode werden de percelen gebruikt als hooiland en was er nog geen sprake van grootschalige percelen en ontwatering van de omliggende percelen.

Binnen de percelen aan de Langaarseweg wordt, gezien de bemesting tijdens het landbouwkundig gebruik in de afgelopen decennia, het beheertype Kruiden- en faunarijk grasland (N12.02) tot ontwikkeling gebracht. Om kleinschaligheid binnen de percelen te creëren en om het historische landschap te herstellen worden er houtsingels- en wallen aangelegd. Deze landschapselementen vallen binnen landschapselementtype Houtwal en houtsingel (L01.02) en Elzensingels (L01.03). Om een kruidenrijk grasland te realiseren zullen de percelen worden verschaald.

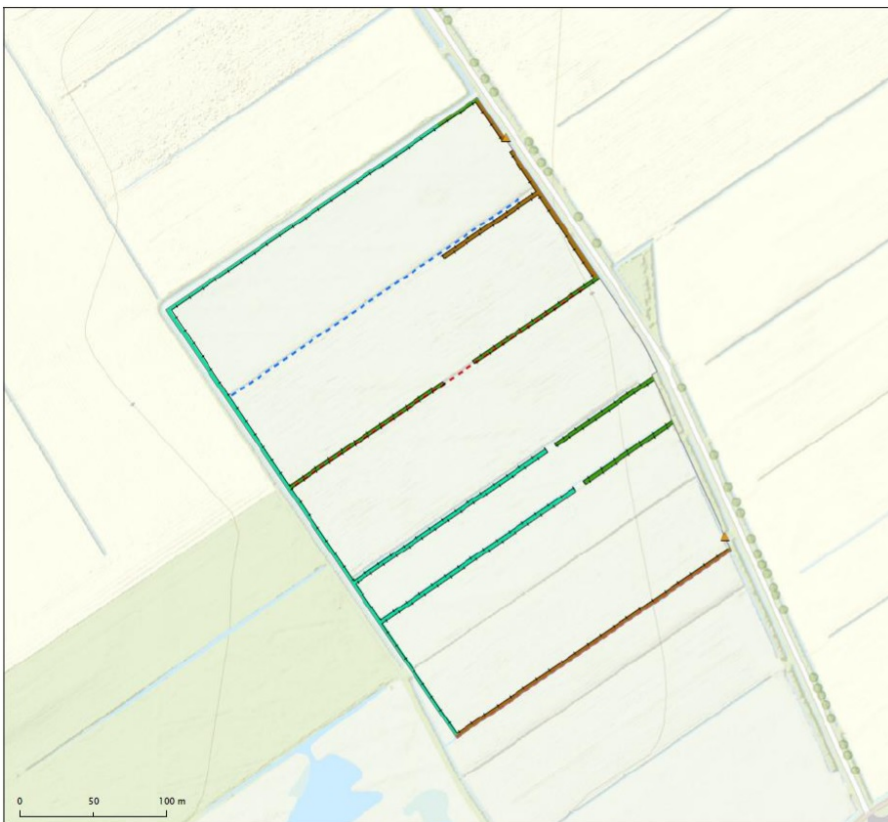
Het perceel aan de Kampweg wordt ontwikkeld tot een bosperceel met beheertype Droog bos met productie (N16.03). Dit bosperceel zal bijdragen aan de versterking van de aanwezige bospercelen die al in de omgeving aanwezig zijn. Binnen dit bosperceel zullen soorten worden aangeplant die van nature al aanwezig zijn of waren in de omgeving. De soorten die worden gekozen zijn soorten die goed bestand zijn tegen de klimaatverandering en die een goede opbrengst leveren tegen de tijd dat deze geoogst zullen worden.

Onderstaand zijn de kaarten van de inrichtingsplannen opgenomen. Voor de nadere maatregelen om tot de nieuwe inrichting te komen verwijzen we naar het inrichtingsplan in bijlagen 1 en 2.

bestemmingsplan Landgoed het Hooge Veld Donderen



Afbeelding 4. Inrichtingskaart Landgoed Het Hooge Veld noordelijk deel (bron: Inrichtingsplan Langaarseweg Donderen, december 2021)



Afbeelding 5. Inrichtingskaart Landgoed Het Hooge Veld zuidelijk deel (bron: Inrichtingsplan Langaarseweg Donderen, december 2021)

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Nationale Omgevingsvisie**

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

In zijn totaliteit kent de NOVI 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en,
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de afwegingsprincipes benut worden.

Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Het initiatief is in overeenstemming met het NOVI aangezien het uitgaat van de vier prioriteiten en voornamelijk ruimte geeft aan klimaatadaptatie en bijdraagt aan een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

3.1.2 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie artikel 1.1.1 van het Bro) mogelijk maakt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor een

goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

In dit bestemmingsplan is ervan uitgegaan dat een dergelijke 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Bro zich hier niet voordoet. De functiewijziging van een groot aantal percelen van agrarisch naar natuur en de realisatie van één woning wordt niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een nadere toets aan de Ladder is derhalve niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening

Provinciale Staten hebben op 2 juli 2014 ingestemd met de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014. Op 3 oktober 2018 is de Omgevingsvisie andermaal geactualiseerd en vastgesteld. De Omgevingsvisie is hét kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De provincie beschrijft hierin wat de gewenste ruimtelijk-economische ontwikkeling is. Daarbij is de volgende missie geformuleerd: "het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is". De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Het provinciaal belang ligt in het behouden en waar mogelijk ontwikkelen van de kernkwaliteiten.

In de Omgevingsvisie Drenthe geeft de provincie aan dat wordt gestreefd naar een robuust sociaaleconomisch systeem waarbinnen voldoende variatie in het aanbod van woonmilieus en voorzieningen met een hoge kwaliteit aanwezig is.

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 –kernkwaliteit cultuurhistorie 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 stellen: 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.

Voor het plangebied geldt het niveau 'respecteren'.

Het Cultuurhistorisch Kompas geeft aan dat het plangebied deel uitmaakt 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;
- 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 en herstellen van de oorspronkelijke beekloop in de beekdalen met hieraan gekoppeld

de historische percelering, de houtwallen en houtsingels en de reliëfranden.

Naast de Omgevingsvisie is voor het plangebied ook de Provinciale Omgevingsverordening (POV) relevant. De geactualiseerde POV is op 15 oktober 2015 in werking getreden. Het POV is op 8 december 2021 andermaal geactualiseerd en vastgesteld. In de POV is opgenomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen uiteengezet wordt dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de Omgevingsvisie. Daarnaast mag een ruimtelijke ontwikkeling geen nieuwe activiteiten dan wel een wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten. Verder dient in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik de Ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd te worden.

Naast de bovengenoemde kernkwaliteiten heeft de provincie specifiek beleid voor de ontwikkeling van landgoederen. De provincie staat de ontwikkeling van nieuwe landgoederen met een huis van allure toe onder de volgende voorwaarden:

- het landgoed bevat minimaal vijf hectare nieuw aan te planten bos;
- de oppervlakte van het landgoed is minimaal tien hectare;
- het landgoed is openbaar toegankelijk;
- het landgoed vormt een ecologische, economische en esthetische eenheid. Dit houdt in dat er samenhang is tussen bebouwing, beplanting, infrastructuur en landgebruik;
- het landgoed past in het aanwezige landschap en houdt rekening met de cultuurhistorie en bodemgesteldheid.

Afweging

Het plan behelst een passende invulling voor de locatie. Voor het plangebied zijn de onderstaande kernkwaliteiten/voorwaarden relevant:

- natuur;
- aardkundige waarden;
- archeologie;
- cultuurhistorie;
- landschap;
- landgoederen.

Natuur

Het plangebied is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Op basis van artikel 2.28 van de verordening dient een bestemmingsplan geen regels te bevatten die de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland significant aantasten. De ruimtelijke ontwikkeling wijzigt de gronden van agrarisch naar natuur. Deze wijziging zorgt er juist voor dat de natuurfunctie en wezenlijke kenmerken en waarden verbeteren en in het bestemmingsplan geborgd worden.

Aardkundige waarden

Een deel van het plangebied is aangewezen als kernkwaliteit Aardkundige waarden met een middel hoge bescherming. Gebieden waarin de aardkundige waarden bijdragen aan het specifieke Drentse karakter én gebieden met een belangrijke wetenschappelijke waarde zijn van provinciaal belang. Bij gebiedsontwikkelingen wordt in de planvorming ingezet op behoud/bescherming van aardkundige waarden. Bij een middelhoog beschermingsniveau geldt als uitgangspunt dat de kenmerken, het reliëf en de bodemopbouw richtinggevend zijn voor wat mogelijk is. Met het ontwerp van het landgoed en de landschappelijke inrichting is nadrukkelijk rekening gehouden met de aardkundige waarden. Tevens zijn de aardkundige waarden geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Er wordt voldaan aan de ambities ten aanzien van aardkundige waarden.

Archeologie

In paragraaf 3.3.5 wordt ingegaan op het thema archeologie.

Cultuurhistorie en landschap

Het plangebied ligt in het esdorpenlandschap. Zoals in paragraaf 2.3 is aangegeven, is bij de nieuwe invulling nadrukkelijk rekening gehouden met de ruimtelijke opzet van het esdorpenlandschap en de ruimtelijke kwaliteiten. Er wordt voldaan aan de ambities ten aanzien van cultuurhistorie en landschap.

Landgoederen

De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de bovengenoemde voorwaarden voor het realiseren van een landgoed. Het landgoed bevat circa 5 ha aan bos, heeft een totale oppervlakte van circa 30 ha en is grotendeels openbaar toegankelijk. Tevens is met grote zorg een landschappelijk inpassingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Derhalve bestaat er een goede samenhang tussen de bebouwing, beplanting, infrastructuur, het landgebruik, de bodemgesteldheid en de omringende cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling tast de bestaande kernkwaliteiten niet significant aan en is in overeenstemming met de voorwaarden voor het realiseren van een landgoed. De ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurplan

De gemeente Tynaarlo heeft voor haar grondgebied een structuurplan opgesteld (vastgesteld 10 oktober 2006). Het Structuurplan is kaderstellend en initiërend voor het ruimtelijk beleid. Tevens dient het als communicatiemiddel richting de bevolking inzake toekomstige veranderingen en koersbepaling.

Binnen de beleidsterreinen wonen, archeologie, cultuurhistorie en omgevingsveiligheid zijn inmiddels afzonderlijke visies opgesteld. Wat nog relevant is voor het planbied komt in het navolgende aan bod.

De gemeente heeft eigen beleid ontwikkeld ten aanzien van de aanleg van nieuwe landgoederen. Een nieuw initiatief dient een duidelijke meerwaarde te hebben in landschappelijke, ecologische en/of recreatieve zin. Het onderhavige voornemen is in overeenstemming met deze voorwaarden.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet is de gemeente Tynaarlo inmiddels gestart met de voorbereidingen voor een nieuwe Omgevingsvisie. Dit document zal de nieuwe beleidskaders gaan vormen voor de fysieke leefomgeving.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

Als vervolg op het structuurplan is in 2009 het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor de gemeente Tynaarlo vastgesteld. Het LOP bevat een integrale visie voor de ontwikkeling van het landschap van Tynaarlo voor de komende 15 jaar; een uitwerking en aanscherping van het structuurplan. Het LOP is de centrale spil voor het stroomlijnen van beleid, plannen en ideeën op het gebied van landschap. Het Landschapsontwikkelingsplan heeft de status van een structuurvisie.

In het LOP is het plangebied aangeduid als landschap van de jonge ontginningen na de ruilverkaveling met rationale verkaveling en afwateringssloten. Tevens is het plangebied gelegen binnen de ecologische verbindingzones. In hoofdstuk twee is ingegaan op deze kwaliteiten en hoe deze waarden versterkt kunnen worden. Daarbij zijn tevens twee inrichtingsplannen opgesteld en zijn deze waarden geborgd.

3.3.3 Beleidsnotitie Nieuwe landgoederen

In oktober 2001 heeft is de beleidsnotitie Nieuwe Landgoederen vastgesteld. De beleidsnotitie geeft een gemeentelijk beleidskader dat als beoordelingsinstrument fungeert voor de toelaatbaarheid van nieuwe landgoederen. Hierbij gaat het samengevat om de volgende voorwaarden:

Wat betreft de locatie:

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

Wat betreft de inrichting:

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

Wat betreft overige voorwaarden:

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

Op basis van de nadere onderbouwing uit hoofdstuk twee en de uitkomsten van de omgevingsaspecten van hoofdstuk 4 kan op deze voorwaarden een positief antwoord gegeven worden. Het voornemen voldoet derhalve aan de beleidsnotitie Nieuwe landgoederen.

3.3.4 Structuurvisie Wonen

In augustus 2013 heeft de gemeenteraad van Tynaarlo de Structuurvisie Wonen 2013 vastgesteld. Hierin wordt de visie geschetst op het wonen in de gemeente Tynaarlo tot 2020. Het woonplan is dan ook onze inzet voor regionale samenwerking, zowel binnen de regio Groningen-Assen als met de buurgemeenten in de regio Noord Drenthe (regionale woonvisie). Binnen de regio Groningen-Assen worden regionale bouwprojecten, zoals het in uitvoering zijnde plan Ter Borch in Eelderwolde, gefaciliteerd. De ambitie van deze structuurvisie wonen is om op basis van een goede marktanalyse de bestaande speerpunten van beleid te vertalen naar de huidige marktsituatie. Gestuurd wordt op het tot stand brengen van een evenwichtige toekomstbestendige woningvoorraad die:

- tegemoet komt aan de woonbehoeften van de vergrijzende bevolking;
- goede voorwaarden schept voor het binden van jonge huishoudens voor een zo gemêleerd mogelijke bevolkingssamenstelling in dorpen en wijken;
- bijdraagt tot een goede (omgevings-)kwaliteit van woonwijken en dorpscentra met voorzieningen;
- bijdraagt tot een duurzame samenleving.

De ruimtelijke ontwikkeling maakt een levensloopbestendig landgoed mogelijk. Het plan komt derhalve tegemoet aan de woonbehoefte van de vergrijzende bevolking en draagt bij aan een duurzame samenleving.

3.3.5 Structuurvisie Cultuurhistorie

De gemeente heeft ten behoeve van het aspect cultuurhistorie de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 vastgesteld. Het doel van deze visie is het borgen van cultuurhistorisch erfgoed. 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.

In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

3.3.6 Structuurvisie Archeologie

In de Structuurvisie Archeologie, welke vastgesteld is op 28 mei 2013, is vastgelegd op welke wijze de gemeente Tynaarlo wil omgaan met het archeologisch erfgoed. De Structuurvisie Archeologie inventariseert de bekende en verwachte archeologische waarden en geeft invulling aan het ruimtelijke beleid. Het belangrijkste instrument daarbij zijn de bestemmingsplannen. In deze bestemmingsplannen zullen te beschermen zones worden aangewezen en van op maat gesneden bestemmingsregels voorzien. In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

3.3.7 Beleidsvisie Omgevingsveiligheid

In de Beleidsvisie Omgevingsveiligheid, welke is vastgesteld op 26 februari 2019, wordt een visie en ambitie gegeven op welke wijze wordt omgegaan met het aspect veiligheid. Om zowel ruimte te bieden aan de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente als ervoor te zorgen dat er geen onnodige of onacceptabele veiligheidsrisico's worden gelopen is het wenselijk om sturing te geven aan de situering van bedrijven met een risicocontour en aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaande risicocontouren of aandachtsgebieden. Door onderscheid te maken in verschillende gebieden met verschillende ruimtelijke functies en daaraan gebiedsgerichte ambities te koppelen, combineert de gemeente Tynaarlo de gewenste veiligheidsniveaus optimaal met de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

In deze omgevingsveiligheidsvisie worden de volgende gebieden onderscheiden:

- woonwijken;
- bedrijventerreinen;
- buitengebied.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied buitengebied. Voor het buitengebied kiest de gemeente voor een veiligheidsniveau dat voor een groot deel gelijk is aan dat van een bedrijventerrein. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

3.3.8 Welstandsnota

De welstandsnota bevat criteria waaraan een bouwplan qua uiterlijke verschijning wordt getoetst. De welstandscriteria zijn onderverdeeld naar ligging, massa en vorm, gevelopbouw, detaillering en materiaal- en kleurgebruik. Tevens zal dienen te worden voldaan aan het beeldkwaliteitsplan.

Het bouwplan zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 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, wanneer deze naar verwachting in 2023 in werking treedt. 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 Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in het plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Onderzoek

Het archeologie beleid van de gemeente Tynaarlo is vastgelegd in de structuurvisie Archeologie en vindt haar vertaling in het bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo'. Uit dit beleid volgt dat het plangebied in een zone met de dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting 2 (Artikel 36) ligt. Voor deze zone wordt archeologisch onderzoek gevraagd bij bouwwerken groter dan 1.000 m² met graafwerk dieper dan 0,3 m -mv.

Door ArGeoBoor is een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat het niet noodzakelijk is om een archeologisch veldonderzoek uit te voeren voor de bouw van de woning. De omvang van de woning blijft binnen de beleidsgrenzen. Mochten in de toekomst grotere bodemingrepen (groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm -mv) plaatsvinden, dan dient alsnog rekening te worden gehouden met archeologisch onderzoek. De dubbelbestemming archeologie blijft derhalve op het perceel liggen.

Naast de bouw van het landgoed vinden er geen bodemingrepen met een groter oppervlak dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm plaats. Om het overige deel van het plangebied in te richten voor natuur worden alleen een aantal sloten gedempt.

Conclusie

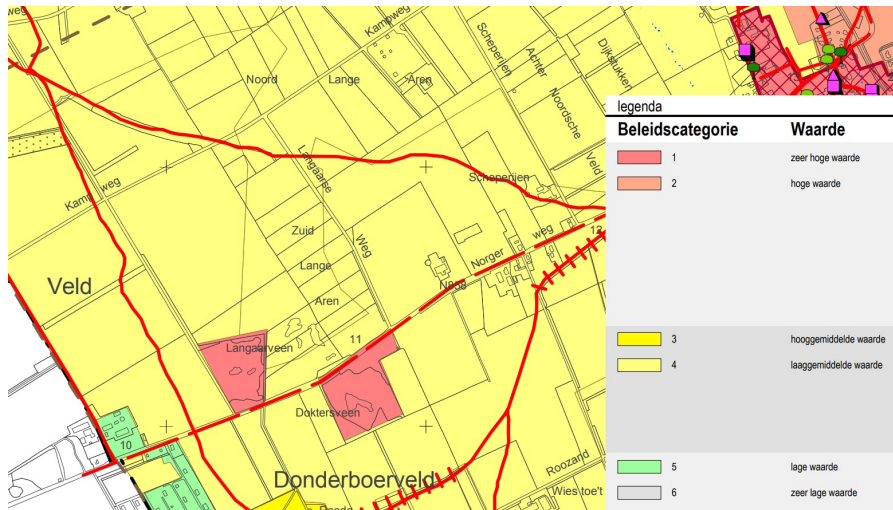
Het aspect archeologie levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het onderhavig bestemmingsplan.

4.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie gaat over de geschiedenis van de gebouwde omgeving, de landschappen, tradities en de verhalen die erbij horen. Sinds 1 januari 2012 is de gemeente wettelijk verplicht om cultuurhistorische belangen mee te wegen in ruimtelijke vraagstukken.

De gemeente heeft ten behoeve van het aspect cultuurhistorie de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 opgesteld. Het doel van deze visie is het borgen van cultuurhistorisch erfgoed. 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.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de cultuurhistorische beleidswaardenkaart weergegeven.



Abbeelding 6. Uitsnede cultuurhistorische beleidswaardenkaart (bron: gemeente Tynaarlo)

Onderzoek

Door Bosgroepen Noord-Oost Nederland is een inrichtingsplan opgesteld. Zoals in paragraaf 2.3 reeds is beschreven draagt de nieuwe inpassing van het plangebied bij aan de cultuurhistorische waarden van het plangebied en de omliggende gronden.

De graslandpercelen worden omgevormd naar natuurlijke graslandvegetaties. Dit sluit aan met de historische situatie uit de periode voor de ruilverkaveling (1930-1950). Om kleinschaligheid binnen de percelen te creëren en om het historische landschap te herstellen worden er houtsingels- en wallen aangelegd. Het perceel aan de Kampweg wordt ontwikkeld tot een bosperceel. Dit bosperceel zal bijdragen aan de versterking van de aanwezige bospercelen die al in de omgeving aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het onderhavig bestemmingsplan.

4.3 Bodem

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan dient de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk te worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie en dat het de financiële haalbaarheid van het plan niet in gevaar brengt.

Onderzoek

Door Sigma Bouw & Milieu is een verkennend bodemonderzoek (projectnummer: 22-M10238, d.d. 28 maart 2022) uitgevoerd. Dit verkennend bodemonderzoek is als bijlage 3 opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie enkele verhoogde gehalten zware metalen t.o.v. de streefwaarde bevat. De overige parameters worden in dit geval niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Tevens worden de gronden in het overige deel van het bestemmingsplan niet geroerd. Er worden alleen sloten gedempt. Aanvullend onderzoek is op basis van dit aspect niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het planvoornemen te toetsen is een beknopte inventarisatie uitgevoerd. De beknopte inventarisatie is als bijlage 4 opgenomen. De inventarisatie is gebaseerd op twee veldbezoeken en het raadplegen van de Nationale Databank Flora en Fauna.

Onderzoek

Uit de beknopte inventarisatie blijkt dat er geen belangrijke natuurwaarden verloren gaan en de gronden in het algemeen beter geschikt worden gemaakt voor de ontwikkeling van natuur. De provincie heeft in haar verordening (NNN-kaart 2022, vastgesteld op 6 september 2022) de gronden van het plangebied reeds opgenomen als NNN-gebied.

Gezien de grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en de inrichting van het tussenliggende gebied met bebouwing en wegen, kan een toename van verstoring door geluid, verlichting of optische verstoring worden uitgesloten.

Er kan echter in potentie wel sprake zijn van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Derhalve is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze AERIUS-berekening is als bijlage 5 opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat tijdens de aanleg- en gebruiksfase geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie met meer dan 0,00 mol N/ha/ja in stikstofgevoelige habitattypen van Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het aspect ecologie levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het onderhavig bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Onderzoek

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. De meest nabij gelegen risicovolle inrichting in de omgeving, NAM locatie Vries 4, ligt op circa 560 meter afstand van het plangebied. Eveneens liggen er in de nabijheid geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Wel lopen door het plangebied een aantal risicovolle buisleidingen en een hoogspanningsleiding. De woning is echter gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontour van de buisleidingen. Tevens heeft de ontwikkeling geen invloed op het groepsrisico aangezien de personendichtheid door de ruimtelijke ontwikkeling nauwelijks toeneemt.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het onderhavig bestemmingsplan.

4.6 Geluid

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een landgoed met één woning. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als zogenaamd geluidsgevoelige gebouw. Onderzocht dient derhalve te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor twee-strookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de weg, in acht moet worden genomen 200 meter. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor twee-strookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de weg, in acht moet worden genomen 250 meter. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Onderzoek

De nieuw te bouwen woning is gelegen binnen de geluidzone van de Kampweg. Echter, gezien het beperkte aantal verkeersbewegingen op de Kampweg en de grote afstand van de woning tot de weg (minimaal 90 meter) is op voorhand te stellen dat de geluidsbelasting op de gevel van de woning niet boven de normen van de Wet geluidhinder uitkomt. De Kampweg is geen doorgaande weg en verbindt alleen de Roderweg met de Scheperijen. Geluidonderzoek (akoestisch onderzoek) is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het onderhavig bestemmingsplan.

4.7 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen), geldt dat deze niet in betekenende mate bijdragen en dat geen nadere beoordeling van de gevolgen voor luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden.

Onderzoek

De ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van één woning. Derhalve is de verkeersgeneratie zodanig laag dat de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert. Dit wordt bevestigd door de onderstaande rekentool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	9
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet op de beoogde woningbouwlocatie voldaan worden aan de geldende luchtkwaliteitsgrenswaarden. Op basis van de Atlas voor de leefomgeving kan worden geconcludeerd dat ter plaatse wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsgrenswaarden en ook aan de WHO-advieswaarden voor luchtkwaliteit.

Conclusie

Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Milieuzonering

Bedrijven worden ingedeeld in categorieën met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Deze publicatie biedt een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau en geeft informatie over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. Op basis van de milieukeurmerken van de verschillende typen bedrijven en inrichtingen wordt een indicatie van de afstanden gegeven, die als gevolg van deze kenmerken moeten worden aangehouden tussen de diverse typen bedrijven en een rustige woonwijk. Deze afstanden hebben uitdrukkelijk niet het karakter van een norm of een richtlijn.

De informatie heeft geen betrekking op individuele bedrijven, maar op bedrijfstypen. Dit betekent dat een concrete situatie altijd in de context moet worden bekeken:

- binnen bepaalde bedrijfstypen kunnen zich grote verschillen voordoen;
- concrete milieu-informatie over een specifiek bedrijf heeft meer waarde dan algemene informatie;
- de afstanden hebben betrekking op de afstand tot een rustige woonwijk; bij andere gebiedsfuncties kunnen dus andere afstanden mogelijk zijn;
- afdoende milieuhygiënische maatregelen bij de bron, bij de overdracht of bij de ontvanger, kunnen een kortere afstand eventueel mogelijk maken.

Onderzoek

Het plan voorziet in het realiseren van een woning. Dit is geen activiteit waarvoor in de VNG-publicatie een richtafstand voor is gesteld. Andersom geldt dat een woning wel milieugevoelig is en dus getoetst moet worden of de woning niet binnen de richtafstanden van omliggende bedrijfsactiviteiten liggen.

In de omgeving van het plangebied zijn met name agrarische gronden gelegen. Verder is aan de oostzijde een melkveehouderij gelegen.

Voor een melkveehouderij geldt in de VNG-publicatie een richtafstand van 100 meter voor geur en 30 meter voor stof en geluid. De afstand tussen het plangebied en de melkveehouderij is ruim 200 meter. Tevens is aan de noordoost zijde een NAM locatie gelegen. Voor de winning van gas geldt een richtafstand van 500

meter voor geluid. De nieuwe woning is gelegen op ruim 600 meter. Aan de richtafstanden wordt voldaan. Derhalve kan in de toekomstige situatie naar aanleiding van de ruimtelijke ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Conclusie

Het aspect milieuzonering levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het onderhavig bestemmingsplan.

4.9 Water

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie, dat wil zeggen voor het grondwater en het oppervlaktewater.

Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Onderzoek

Op 1 april 2022 is de digitale watertoets doorlopen. Hieruit blijkt dat de normale procedure dient te worden doorlopen. Onderstaand zijn de aandachtspunten met betrekking tot het aspect water weergegeven.

Afvoer huishoudelijk afvalwater

Het afvalwater zal worden afgevoerd naar een IBA.

Functie, beheer en onderhoud van de hoofdwatergang

De primaire watergang 'Langarenloop is in eigendom, beheer en onderhoud van het waterschap Noorderzijlvest. De watergang dient de afvoerfunctie en -capaciteit te behouden voor de af- en ontwatering van het bovenstrooms gelegen gebied.

De primaire watergang zal worden aangepast conform het inrichtingsplan. Hierbij blijft de watergang bereikbaar voor onderhoudsmaterieel en wordt de obstakelvrije zone van 5 meter in acht genomen. Het initiatief zal niet leiden tot een verslechtering in de afvoersituatie van aangrenzende (agrarische) percelen.

De ligging/bescherming van de rioolpersleiding Norg-Donderen

Ter hoogte van de rioolpersleiding zullen geen werkzaamheden plaatsvinden. Tevens is ter bescherming de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' opgenomen.

Conclusie

Het aspect water levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het onderhavig bestemmingsplan.

4.10 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De ruimtelijke ontwikkeling betreft de realisatie van een landgoed. Zoals in paragraaf 4.7 is beschreven, zal het aantal verkeersbewegingen zeer gering toenemen.

Het plangebied wordt ontsloten op de Kampweg. De Kampweg heeft een voldoende capaciteit om de toekomstige verkeersbewegingen op te vangen.

Parkeren

Binnen het plangebied wordt één vrijstaande woning in het buitengebied mogelijk gemaakt. Op basis van de

CROW-publicatie nr. 318 'Kencijfers wonen, werken en voorzieningen' ontstaat voor de ruimtelijke ontwikkeling een parkeerbehoefte van naar boven afgerond 3 parkeerplaatsen. De benodigde parkeerplaatsen worden op het eigen erf gerealiseerd. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet derhalve aan de parkeerbehoefte.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het onderhavig bestemmingsplan.

4.11 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het (gewijzigde) Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in lijst D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Daarbij zijn in het bijzonder de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EU-richtlijn van belang. Deze omstandigheden betreffen onder andere de kenmerken van de potentiële effecten en cumulatie. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn eventuele keuze voor géén m.e.r.-beoordeling voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moederbesluit. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Op basis van de vormvrije m.e.r. blijkt of al dan niet een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Vervolgens is het Besluit m.e.r. op 7 juli 2017 gewijzigd. De wijziging is het gevolg van de implementatie van Richtlijn 2014/52/EU die ziet op het wijzigen van Richtlijn 2011/92/EU. Het gewijzigde Besluit m.e.r. geldt vanaf 16 mei 2017 voor alle lopende vergunningaanvragen en bestemmingsplannen waarover nog geen besluit is genomen. Één van de belangrijkste gevolgen van de wijziging van het Besluit m.e.r. is dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Dit is geregeld in artikel 2, vijfde lid van het Besluit m.e.r.

Onderzoek

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een landgoed tot ontwikkeling te brengen. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen significant effecten op de omgeving heeft. Deze conclusie vloeit ook voort uit de aanmeldnotitie die als bijlage 6 aan het plan is toegevoegd.

Conclusie

Voor het onderhavig plan hoeft gezien het voorgaande geen m.e.r.-(beoordelings)procedure te worden doorlopen. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd. Vanaf 1 januari 2010 wordt het bestemmingsplan ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Als de digitale en analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

5.2 Planregels

Voor wat betreft de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek en inhoud van het 'Bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo'. De regels zijn opgebouwd uit een aantal hoofdstukken. Deze indeling ziet er als volgt uit:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

Navolgend worden de hoofdstukken toegelicht.

5.2.1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 is allereerst een uitleg van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen (Artikel 1). De standaard begripsomschrijvingen van de gemeente zijn aangevuld met die begrippen, die specifiek in dit bestemmingsplan voorkomen en waarbij sprake is van een (mogelijk) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen.

Om de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken te kunnen bepalen, is daarnaast aangegeven hoe deze worden gemeten (Artikel 2).

5.2.2 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingen opgenomen. Hierna wordt per bestemming een korte toelichting gegeven.

Natuur - Landgoed

De voor 'Natuur - Landgoed' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor een landgoed; het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische, natuurlijke en aardkundige waarden; agrarisch en recreatief medegebruik; bos; en wonen. Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. Voor het bouwen van gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn nadere bouwregels opgesteld.

Het landgoed moet worden aangelegd en in stand worden gehouden conform de landschappelijke

inpassingsplannen (Bijlage 1 en Bijlage 2). Hiervoor is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Daarnaast zijn een aantal gebruiksregels opgesteld, waaronder regels voor de uitoefening van een bed and breakfast en een aan huis verbonden beroep of een bedrijf. Het gebruik van gronden voor paardenbakken en reclamedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde beroep/bedrijf is verboden.

Onder voorwaarden kan van een aantal bouw- en gebruiksregels bij binnenplanse omgevingsvergunning worden afgeweken.

Tot slot is het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden verboden. Hiervoor geldt een vergunningsplicht. Gedacht kan worden aan het ophogen van gronden, het rooien van bos en het dempen van watergangen.

Leiding - Gas

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van de bestaande ondergrondse leiding voor het transport van gas met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

Het gebruik van gronden en bouwwerken als risicogevoelig object en het permanent opslaan van goederen ter plaatse van de dubbelbestemming is niet toegestaan.

Ten behoeve van andere ter plaatse geldende (enkel)bestemmingen mag niet worden gebouwd, tenzij het vervangen, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken betreft, waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering en de oppervlakte op en onder peil niet wordt uitgebreid. Bij binnenplanse omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag hiervan afwijken, waarbij vooraf advies van de leidingexploitant wordt ingewonnen.

Tot slot is het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden verboden. Hiervoor geldt een vergunningsplicht. Gedacht kan worden aan het vergraven van sloten en het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplanting.

Leiding - Hoogspanningsverbinding

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van een bovengrondse hoogspanningsverbinding (de belemmerde strook). Hier wordt uitsluitend gebouwd ten behoeve van de hoogspanningsverbinding, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van maximaal 2 meter ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende, bestemming(en). Ook vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en bouwhoogte niet worden vergroot, zijn toegestaan.

Het bevoegd gezag kan afwijken van de bouwregels, waarbij de leidingbeheerder om advies wordt gevraagd.

Voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden geldt een vergunningplicht. Gedacht kan worden aan het aanbrengen van bomen, het permanent opslaan van goederen of het aanleggen van paden.

Leiding - Riool

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor: de aanleg en instandhouding van een rioolwaterpersleiding. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, tenzij het een bestaand gebouw betreft. Het bestaande gebouw mag worden vernieuwd, vervangen of veranderd, mits de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Er mogen ook geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, tenzij ze ten behoeve van de rioolleiding zijn.

Ook mogen een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden niet worden uitgevoerd. Gedacht kan worden aan het planten van bomen, het verharderen van oppervlakte of het ophogen van grond.

Van deze verboden kan per binnenplanse vergunning worden afgeweken, mits de leiding niet wordt aangetast en de leidingbeheerder goedkeuring geeft.

Waarde - Archeologische verwachting 2

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Het bouwen van gebouwen is vergunnings- en onderzoeksplichtig, indien het bouwwerk groter is dan 1.000 m² en de bodemingreep dieper gaat dan 0,3 meter onder het maaiveld. Ook is het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden vergunning- en onderzoeksplichtig. Hiervoor geldt een vergunningsplicht.

5.2.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels opgenomen.

Anti-dubbelregel

Het doel van de anti-dubbelregel (Artikel 8) is om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengeblijven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kort gezegd, komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels (Artikel 9) is bepaald dat het bouwen van kleinschalige windturbines niet is toegestaan.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels (Artikel 10) is aangegeven welke specifieke vormen van gebruik in elk geval strijdig zijn met de bestemmingen.

Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels (Artikel 11) is een aantal bepalingen opgenomen die het mogelijk maken om het plan op ondergeschikte punten aan te passen.

Het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking mag geen automatisme zijn. Het verlenen van de vergunning wordt zorgvuldig afgewogen en gemotiveerd.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen in respectievelijk Artikel 12 en Artikel 13.

Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening. Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

In de slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven onder welke titel het plan wordt vastgelegd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Aangezien het om een particulier initiatief gaat, zullen eventuele planschadekosten en andere daarmee samenhangende kosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn. De initiatiefnemer en de gemeente hebben hiervoor een planschade- en anterieure exploitatieovereenkomst ondertekend. Ook de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inspraak en overleg

Het bestemmingsplan is voor de duur van vier weken ter beoordeling voorgelegd aan de 'overlegpartners' (art. 3.1.1 Bro). Van het waterschap Noorderzijlvest, de provincie Drenthe en de Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe is een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan ontvangen.

De reactie van het waterschap is verwerkt in de paragraaf Water (paragraaf 4.9). Hiernaast is naar aanleiding van de overlegreactie de dubbelbestemming 'Leiding - riool' opgenomen.

De reactie van de provincie Drenthe heeft betrekking op de aspecten natuur en landschap, archeologie en aardkundige waarden. De provincie geeft aan dat het wenselijk is om een beeldkwaliteitsplan op te stellen. De gemeente is het eens met het standpunt van de provincie. Een beeldkwaliteitsplan is reeds opgesteld en wordt naast het bestemmingsplan ter inzage gelegd. In het kader van archeologie en aardkundige waarden zijn de paragrafen Provinciaal beleid (paragraaf 3.2) en Archeologie (paragraaf 4.1) aangevuld.

De reactie van de Regionale uitvoeringsdienst Drenthe omvat de vraag naar nader bodemonderzoek op de locaties waar gegraven gaat worden. Op basis van nader overleg is gebleken dat nader onderzoek niet noodzakelijk is als er niet gegraven wordt. Binnen het voornemen worden alleen sloten gedempt en worden geen sloten aangelegd. De paragraaf Bodem (paragraaf 4.3) is op basis van dit punt aangevuld.

De overlegreacties zijn als bijlage 7 opgenomen.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal zes weken ter visie liggen. Binnen deze termijn kan een ieder een zienswijze kenbaar maken.

