

From: "mail@5.1.2e.nl" <mail@5.1.2e.nl>
Date: 8 Feb 2024 22:21:07 +0100
To: "Gemeente Tynaarlo" <5.1.2e@tynaarlo.nl>
Subject: Zienswijze 5.1.2e 1 te Donderen
Attachments: 20240208 Zienswijze inbreiding Donderen - 5.1.2e 1.pdf

Geachte Raad,

Hierbij dienen wij onze zienswijze in met betrekking tot de voorgenomen inbreiding aan de 5.1.2e te Donderen.
De bijlagen volgen separaat.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e

Dorpskern Donderen: historische nederzettingslocatie – in beleid gelijkgesteld aan beschermd dorpsgezicht

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Donderen

Tel 5.1.2e

Email: mail@5.1.2e.nl

Gemeente Tynaarlo

Postbus 5

5.1.2e Vries

Donderen, 5.1.2e

Geachte leden van de Raad,

Hierbij presenteren wij onze zienswijze op het planvoornemen aan de 5.1.2e te Donderen. Dit planvoornemen bestaat uit het wijzigen van de bestemming van het perceel van agrarisch naar woonbestemming, ten behoeve van de bouw van een woning.

Wij zijn tegen het bebouwen van deze - en andere - open ruimten binnen de oude historische dorpskernen van de gemeente Tynaarlo, en zullen dit motiveren aan de hand van onderstaande essentiële beleidsdocumenten:

- | | |
|---|-------------|
| - APV Tynaarlo – 2022 | (Bijlage 1) |
| - Kapverordening 2014 | (Bijlage 2) |
| - Landschapontwikkelingsplan 2010 | (Bijlage 3) |
| - Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 | (Bijlage 4) |
| - Toelichting op bestemmingsplan kleinere kernen gemeente Tynaarlo 2010 | (Bijlage 5) |
| - Omgevingsvisie Tynaarlo 2023-2040 | (Bijlage 6) |
| - Woonvisie Tynaarlo 2023-2027 | (Bijlage 7) |
| - Bestemmingsplan kleinere kernen gemeente Tynaarlo | (Bijlage 8) |

De zienswijze wordt uiteengezet aan de hand van de richtlijnen uit de ‘Beoordeling kansrijke ‘open plekken’’. Deze nota beoordeeld het bebouwen van open ruimte aan de hand van zeven richtlijnen (bijlage 9). Hoewel de Raad deze nota destijds heeft afgestemd, gebruiken ambtenaren dit heden ten dage als leidraad bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. Naar aanleiding van onze zienswijze dat de bescherming van de waardevolle dorpsgezichten in deze richtlijn ontoereikend is, heeft het college reeds toegezegd een nieuw afwegingskader te formuleren (bijlage 10).

We bespreken – indien van toepassing – de richtlijn en overige essentiële beleidsdocumenten die binnen deze richtlijn vallen.

Graag geven we mee dat de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan van 5.1.2e onvolledige informatie bevat. De zienswijze is daardoor van behoorlijke omvang.

We spreken onze ernstige teleurstelling uit in het beoordelingsvermogen van de betrokken afdelingen van het college tot dusver. De ter inzage legging van het planvoornemen in de huidige vorm wijst op een hiaat in de kennis van belangrijke beleidsdocumenten, die nodig zijn voor een objectieve belangenafweging ten aanzien van de landschappelijke en ruimtelijke inpassing van nieuwe initiatieven. Het is niemand opgevallen dat bij belangrijke beleidsdocumenten enkel algemene visies besproken worden, in plaats van visies specifiek behorend bij de kleine kernen van de gemeente Tynaarlo. Niemand heeft kritisch gekeken of doorverwijzingen en bijlagen daadwerkelijk beleidsdocumenten en/of de expertise van een professional bespreken, of de mening/visie van initiatiefnemer. Hierdoor is met name de cultuurhistorie en de verloren gegane natuurwaarde volledig onderbelicht geraakt, terwijl dit essentieel is bij de beoordeling op de locatie van het planvoornemen.

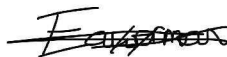
Het is – zeker als leek – bijna niet te doen om in 6 weken te reageren op een planvoornemen van zo'n slechte kwaliteit. Desondanks hopen we dat de informatie in deze zienswijze bijdraagt aan een objectieve belangenafweging ten aanzien van het planvoornemen aan de 5.1.2e te Donderen.

In het vertrouwen dat de Raad een beslissing zal nemen op basis van volledige, onafhankelijke informatievoorziening en in overeenstemming met haar beleid, wachten wij uw reactie af,

Hoogachtend,

5.1.2e en 5.1.2e

5.1.2e



Zienswijze voorgenomen inbreiding Donderen

- Ontwerp bestemmingsplan 5.1.2e -

Inleidend schrijven - Basisprincipes kansrijke 'open plekken'	p1
Inhoudsopgave	p3
1 De beoogde bouwlocatie behoort tot de kern/randbebouwing van een dorp	p4
2 Er is sprake van particuliere bouw met toevoeging van één woning	p4
3 Er mogen geen natuur- en landschappelijke waarden aangetast worden	p4
3.1 Bespreking richtlijn	p4
3.2 Natuurwaarde	p4
3.2.1 Natuurwaarde volgens Kapverordening 2014	p4
3.2.2 Natuurwaarde volgens toelichting op ontwerp bestemmingsplan	p7
3.3 Landschappelijke waarde	p8
3.4 Conclusie natuur- en landschappelijke waarden	p8
4 Wettelijke normen mogen geen belemmering vormen	p9
4.1 Bespreking richtlijn	p9
4.2 Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024	p10
4.2.1 Behoud open structuur	p11
4.2.1.1 Precedentwerking	p12
4.2.2 Maatschappelijk belang ten koste van cultuurhistorie	p13
4.2.2.1 Woningvisie Donderen – Starters en seniorenwoningen	p13
4.2.2.2 Toerisme	p13
4.3 Cultuurhistorische Effect Rapportage (CHER)	p14
4.3.1 Mogelijke derde brink in Donderen?	p14
4.4 Conclusie cultuurhistorie	p16
5 Toevoeging van de woning moet passen binnen de ruimtelijke/stedenbouwkundige structuur.	p16
5.1 Bespreking richtlijn	p16
5.2 Inpassing in plaats van behoud	p17
5.2.1 Ruimtelijke/stedenbouwkundige inpassing in kader van cultuurhistorie	p17
5.2.1.1 Situatie schets	p17
5.2.1.2 Saksische boerderij of keuterij type zij-baander	p17
5.2.2 Ruimtelijke/stedenbouwkundige inpassing in kader van Bestemmingsplan kleinere kernen gemeente Tynaarlo'	p18
5.2.2.1 Inpassing keuterij op voormalig locatie.	p18
5.2.2.2 Cultuurhistorische open ruimte zo veel mogelijk handhaven.	p20
5.2.2.3 Houtsingel opnemen in bestemmingsplan	p20
5.2.2.4 Strijdig gebruik – herstel van initiële tuinplan alvorens te starten met bouwen	p20
5.2.2.5 Overige bouwregels	p21
5.3 Conclusie inpassing ten aanzien van ruimtelijke/stedenbouwkundige structuur	p22
6 Binnen recente en toekomstige ontwikkelingsgebieden zijn geen mogelijkheden	p22
7 Er mag geen strijd ontstaan met het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid	p22
Nadere Onderzoeken	p22
Samenvatting	p23

1) De beoogde bouwlocatie behoort tot de kern/randbebouwing van een dorp

Hier hebben wij geen specifieke zienswijze op.

2) Er is sprake van particuliere bouw met toevoeging van één woning

Hier hebben wij geen specifieke zienswijze op.

3) Er mogen geen natuur- en landschappelijke waarden aangetast worden

Door het uitsluiten van bebouwing in het buitengebied en alleen woningtoevoeging in de kern/randbebouwing van een dorp toe te staan, worden de voor de gemeente belangrijke natuur- en landschappelijke waarden beschermd.

Desondanks kan het nog voorkomen dat een locatie ruimtelijk gezien tot de kern/randbebouwing hoort, maar dat er toch beperkingen zijn op het gebied van natuur en/of landschap.

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) kan hiervoor een indicatie geven, zoals bij de toetsing van de eerste serie van dertien aanvragen is gebleken. Dan kan er uiteraard geen medewerking worden verleend.

Voorbeelden van gebieden die wij willen beschermen zijn het Natuurnetwerk Nederland (EHS – Natura 2000 gebieden), Essen en Beekdalen.

3.1 Bespreking richtlijn

In de toelichting op dit principe wordt verwezen naar het Landschapsontwikkelingsplan (bijlage 3), welke voornamelijk gaat over de ontwikkeling van het buitengebied. De landschappelijke inpassing van de esdorpen krijgt hier enige aandacht.

Een tweede belangrijk beleidsdocument met betrekking tot natuur- en landschappelijke waarden is de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), en dan met name het onderdeel met betrekking tot houtopstanden (bijlage 1). Een integraal onderdeel van de APV bevat weigeringsgronden voor een kapvergunning, welke een toelichting hebben in de Kapverordening 2014. Dit onderdeel kan worden gerefereerd als 'Kapverordening 2014' (bijlage 2).

Achtereenvolgens zullen eerst de natuurwaarden worden besproken aan de hand van de 'Kapverordening 2014', waarna de landschappelijke waarden worden besproken aan de hand van het 'Landschapsontwikkelingsplan 2010'.

3.2 Natuurwaarde

3.2.1 Natuurwaarde volgens de Kapverordening 2014

De Kapverordening 2014 heeft tot doel om belangrijke groene elementen te beschermen. Dit zijn een groen straat beeld, monumentale bomen en grotere structuren (bijlage 11). Bomensingels worden in de Kapverordening 2014 (en volgende APVs) specifiek benoemd als:

lijnvormige element als begrenzing langs wegen of cultuurgronden, rond erven en of gebouwen. Een bomensingel heeft geen grondlichaam zoals een houtwal en kan variëren in breedte

Wij zijn van mening dat de houtopstanden langs de 5.1.2e en langs onze perceelgrens voldoen aan de definitie van bomensingel uit de APV. De singels waren vanaf verschillende posities vanaf de 5.1.2e goed zichtbaar (figuur 1 en 2). Het waren karakteristieke beeldbepalende lijnvormige landschapselementen, welke betekenis hadden voor de belevingswaarde op straatniveau door het verhullen van de achterliggende bebouwing. Hierdoor had het een betekenis voor het dorpsbeeld.

Verder bevatte de bomensingel langs de perceelgrens met 5.1.2e een monumentale eik (ouder dan 80 jaar) en andere eiken van toekomstig monumentale waarden (ouder dan 50 jaar). Daarnaast gaf het bosplantsoen een zeer groen straatbeeld (figuur 1A)

Bomensingels aan 5.1.2e te Donderen zijn niet meer



Figuur 1: A – Bosplantsoen geeft groen straatbeeld vanaf 5.1.2e (foto google maps – beeld uit 2010). B – Bomensingel langs perceel 5.1.2e, na gedeeltelijke kap bosplantsoen 5.1.2e (eigen beeld 16-11-2022). C/D – Beeld vanuit vergelijkbaar perspectief A en B, nu na voltooiing van het erfinrichtingsplan van de hand van initiatiefnemer (eigen beeld 08-05-2023).



Figuur 2: Bovenaanzicht van bomensingel op perceel aan de 5.1.2e, te Donderen. Uitsneden luchtfoto's topotijdreis.nl

Het college is van mening dat de houtopstanden geen bomensingels zijn (bijlage 12). Hierdoor is er niet getoetst werd aan art. 4:11 lid 2 van de APV, het kappen van >200 m² aaneengesloten bosplantsoen, bos of bomensingel (zie bijlage 1). In de belangen afweging werden verschillende weigeringsgronden ontkent. Een landschappelijke waarde zou alleen worden afgegeven in het buitengebied (bijlage 13). Stads- en dorps schoon was niet aanwezig, omdat de bomen vanaf de openbare weg niet zichtbaar zouden zijn (bijlage 14). Een (toekomstig) monumentale waarde werd niet gegeven omdat de bomen pas vanaf 1982 op topotijdreis.nl te zien waren (bijlage 14). Hierdoor heeft onder andere een monumentale eik met een doorsnede van 70 cm moeten wijken voor een hulstboom van 10 cm doorsnede die er onder stond (bijlage 14).¹

Hoewel het erfinrichtingsplan integraal beoordeeld werd, en de toelichting op het plan sprak van het verwijderen van een gedeelte van de singel vanwege minder ruimte dichtbij het huis (bijlage 15, p9), kon het college de wens van vergunninghouder om de bomen te kappen niet linken aan de bouw van de woning – er was immers geen officiële indiening, enkel een principe akkoord. Het college was dan ook niet bereid om de kap langs het perceel aan de 5.1.2e op te laten schorten, totdat er duidelijkheid zou zijn over de nog te vergunnen en te bouwen woning (4:12a lid 3 van de APV).

Een uitgebreide bespreking van al bovenstaande weigeringsgronden hebben we in ons initiële bezwaar en beroep op bezwaar naar voren gebracht (bijlage 16 en 17) ¹. Onze argumenten werden terzijde geschoven als zijnde een eigen mening.

Het college gaf de kapvergunning af omdat volgens haar de wens van de vergunninghouder voorop stond (het nieuwe 'Ja, mits' principe) en er geen beleidsregels waren ten aanzien van de beoordeling van kapaanvragen. Het college heeft deze lijn van redeneren tot aan het hoger beroep bij de Raad van State vol gehouden.

Na de uitspraak van de Raad van State bleken er wel degelijk gepubliceerde beleidsregels te zijn in de vorm van de toelichting op de Kapverordening 2014 (bijlage 2, p5,6). Onze argumenten sloten naadloos aan bij deze beleidsregels. Tevens kregen wij na de uitspraak van de Raad van State andere omgevingsvergunningen en (beleids)documenten onder ogen, waaruit bleek dat het college de toelichting op de weigeringsgronden uit de Kapverordening 2014 met regelmaat gebruikt in haar besluitvorming rondom kapvergunningen (bijlage 18-19) en herplantplicht (bijlage 20, 21). En dat criteria rondom monumentale bomen (o.a. >70 cm in doorsnede) ook bij ons van toepassing waren (bijlage 22-23).

Wij verwijten het college zeer dat ze ons de toelichting op de weigeringsgronden niet hebben toegestuurd nadat wij hier specifiek om hebben gevraagd. (Bijlage 24, p5) Hierdoor konden wij ons initiële bezwaar niet baseren op deze toelichting en is onze rechtsgang ernstig geschaad (Bijlage 25) Het is ons nog steeds niet duidelijk waarom wij de toelichting op de weigeringsgronden niet toegestuurd hebben gekregen. Ook hebben wij geen eenduidig antwoord gekregen waarom er in de vergunning ten aanzien van het kappen van bomensingel en bosplantsoen geen gebruik gemaakt is van de toelichting op de Kapverordening 2014.

Het bestaan van de Kapverordening 2014 en overige omgevingsvergunningen en (beleids)documenten zetten de verleende kapvergunning in een heel ander perspectief. Zowel de rechtbank Noord Nederland als de Raad van State heeft haar oordeel gebaseerd op het feit dat er

¹ Enkel de hoofddocumenten van klachten ten aanzien van ontkenningen weigeringsgronden en (beroep op) bezwaarschriften zijn bijgevoegd – bijlagen behorend bij deze hoofddocumenten zijn reeds in het bezit van het college. Bij interesse kunnen deze bij ons opgevraagd worden.

geen beleidsregels waren en het college verregaande discretionaire bevoegdheid had ten aanzien van het invullen van de weigeringsgronden (bijlage 26).

5.1.2e

herplantplicht die recht doet aan de positie en het volume van de reeds gekapte bomen, conform toelichting op APV 2010 (bijlage 27, p113 en117). Hiertoe loopt momenteel een rechtszaak ten aanzien van het begrip ‘bomensingel’, en hoe de bijbehorende regels uit de APV geïnterpreteerd dienen te worden (bijlage 28a-c).

Ook hebben wij een aantal klachten ingediend bij de gemeente om een herplantplicht te bewerkstelligen voor de vergunningplichtige bomen die onder de verleende kapvergunning gekapt zijn (bijlage 12-14,25,26). Tot nu toe worden onze klachten verdraaid en afgewezen (bijlage 25a/b) of er wordt niet op gereageerd (bijlage 12-14,26). Over een paar weken verloopt de afhandelingstermijn van de laatste individuele klacht. Indien wij dan nog geen reactie hebben van het college, zetten wij alle klachten gezamenlijk door naar de ombudsvrouw. Als ook daar geen resultaat behaald wordt, zullen wij een herzieningsverzoek bij de rechtbank indienen ten einde een herstel te bewerkstelligen van de bomensingels en/of bosplantsoen.

3.2.2 Natuurwaarde volgens toelichting op ontwerp bestemmingsplan.

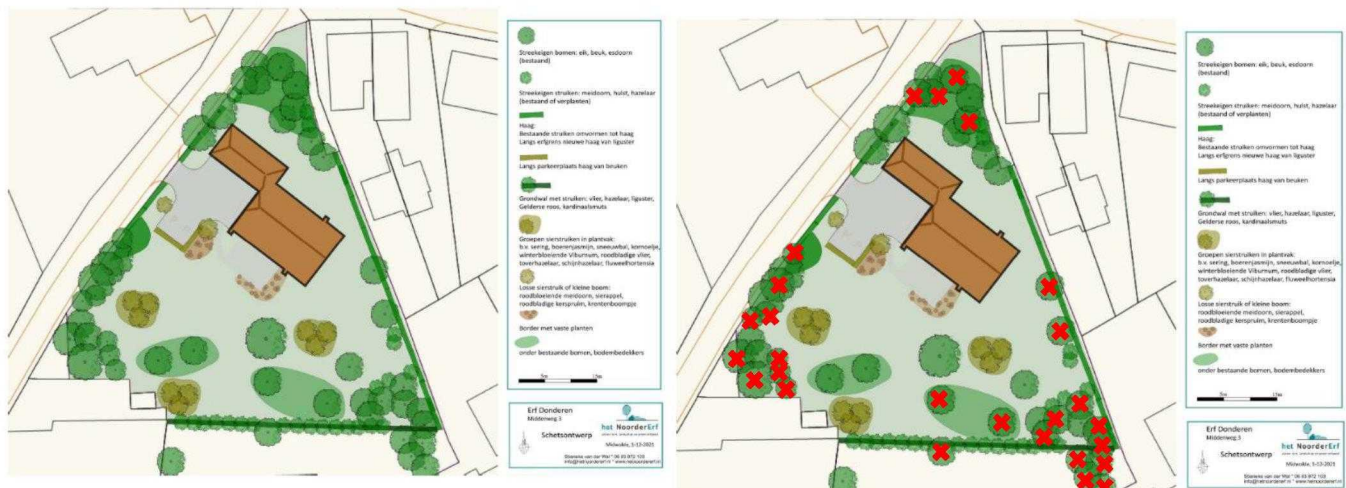
Ten behoeve van de inventarisatie van natuurwaarde heeft initiatiefnemer op 3 januari 2023 een beknopte natuurtoets uit laten voeren door 5.1.2e (bijlage 4 van toelichting op bestemmingsplan). Hieruit blijkt dat er geen natuurwaarden verloren gaan.

Bij de kap van bosplantsoen en bomensingel voorafgaand aan de natuurtoets was echter al een hoop natuurwaarde verloren gegaan (zie o.a. fig. 1A/B versus de foto's 1 t/m 6 van de beknopte natuurtoets en figuur 2). De beknopte natuurtoets had logischerwijs plaats moeten vinden bij de integrale beoordeling van het initiële landschappelijke tuinplan/erfinrichtingsplan. Alleen dan was er een objectief beeld ontstaan van het daadwerkelijke effect van het planvoornemen op de huidige natuurwaarde.

Ook de beschrijving van het plangebied (hoofdstuk 2 van toelichting op ontwerp bestemmingsplan) neemt 3 januari 2023 als uitgangspunt. Hier wordt ten onrechte gesteld dat het landschappelijk inpassingsplan is opgesteld door Het NoorderErf. Het initiële inrichtingsplan van Het NoorderErf dateert echter van 10 december 2021 (bijlage 15, p8-15). Initiatiefnemer heeft op eigen initiatief meer dan 50% van de bomen die volgens het initiële inrichtingsplan zouden blijven staan gekapt (zie figuur 3), terwijl er voor dit inrichtingsplan een instandhoudplicht geldt (bijlage 29). Ook het bosplantsoen aan de 5.1.2e is volledig verwijderd in plaats van teruggesnoeid (bijlage 15, p9). Dit alles zonder aangepaste vergunning en zonder overleg met Het NoorderErf of de veranderingen nog passen binnen landschappelijke inpassing. Daarmee is de huidige situatie ontstaan in overtreding met de verleende vergunning en middels landschappelijke inpassing volgens de mening van initiatiefnemer.

Zowel de toelichting op het bestemmingsplan als het erfinrichtingsplan van de hand van initiatiefnemer uitten zich lovend over de landschappelijke inpassing met betrekking tot o.a. de natuur:

“Er is een balans gezocht tussen het openen van de beschikbare ruimte, wegwerken van minder mooie elementen, en het rechtdoen aan de aanwezige bomen op het perceel. “



Figuur 3. Links: Initiële erfinrichtingsplan van Noordererf. Rechts: Bomen die volgens erfinrichtingsplan zouden blijven staan maar toch gekapt zijn, zijn met een rood kruis aangegeven

De kap van het bosplantsoen aan de 5.1.2e heeft inderdaad een open ruimte gecreëerd, welke de uitstraling van het dorp ten goede komt. Indien de beplanting echter was teruggesnoeid in plaats van gekapt was een deel van het foerageergebied van vogels en insecten behouden gebleven.

De minder mooie elementen die initiatiefnemer probeert weg te werken met de bouw van een woning heeft hij zelf gecreëerd. Met de onnodige kap van de bomensingel langs het perceel aan de 5.1.2e is de wijk erachter blootgelegd, waardoor er veel stads- en dorpslelijkheid verloren is gegaan.

Het kappen van een monumentale boom van >70 cm doorsnede ten behoeve van de bescherming van natuurlijke onderbegroeiing in de vorm van hulst, doet geenszins recht aan de aanwezige beplanting op het perceel. Ook het verwijderen van >50% van de bomen die zouden blijven staan volgens het initiële erfinrichtingsplan, staat in schril contrast met deze uitspraak.

3.3 Landschappelijke waarden – Landschapsontwikkelingsplan 2010

De toelichting op het ontwerp bestemmingsplan onderschrijft het belang van het behoud van Donderen als belangrijk onderdeel van het landschapstype 'dorpsomgeving in het esdorpenlandschap'. Een esdorp wordt onder andere gekarakteriseerd door de afwisseling van bebouwing en open ruimte (bijlage 30, p36,37).

Waar de toelichting op het bestemmingsplan spreekt van een planvoornemen dat past binnen het esdorpenlandschap, zijn wij van mening dat het bebouwen van open ruimte niet past binnen de landschappelijke ontwikkeling van 'dorpsomgeving in het esdorpenlandschap'. Wij zullen hier verder op ingaan onder het 4^e principe, waar de Structuurvisie Cultuurhistorie besproken wordt.

3.4 Conclusie natuur- en landschappelijke waarde

De Kapverordening 2014 is ten onrechte buiten beschouwing gelaten bij de beoordeling van het initiële erfinrichtingsplan van Het NoorderErf. Er loopt nog een juridische procedure met als doel de bomensingel(s) te herstellen middels een herplantplicht.

De uitkomst van de beknopte natuurtoets heeft geen waarde, gezien er voorafgaand -zonder vergunning- meer dan 200m² aaneengesloten bosplantsoen, bos en bomensingel is verwijderd. De

beknpte natuurtoets geeft daardoor geen objectief beeld van de impact van het planvoornemen op de natuurwaarde.

Het bebouwen van open ruimte is niet in overeenstemming met de kenmerken van een esdorp, waarmee het planvoornemen niet past binnen de visie van het Landschapontwikkelingsplan 2010. Dit plan streeft namelijk naar het behoud van het landschapstype 'dorpsomgeving in het esdorpenlandschap'.

4) Wettelijke normen mogen geen belemmering vormen

Er zijn wettelijke normen die woningbouw onmogelijk maken of slechts met de nodige randvoorwaarden mogelijk maken. Deze wettelijke normen zijn veelal ook ontstaan ter bescherming van belangrijke waarden. Met andere woorden, bestaande functies mogen niet belemmerd worden door de toevoeging van woningbouw. Deze wettelijke normen kunnen veranderen en het is niet mogelijk hiervan een limitatieve lijst te maken.

Voorbeelden zijn hinderzones van aangrenzende (agrarische) bedrijven en/of bedrijven-terreinen, spoorweg/snelweg/ hoogspanningszones en externe veiligheid. Maar ook de aanwezigheid van een beschermd stads- en dorpsgezicht kan een reden zijn om geen nadere bebouwing toe te staan.

De eerste dertien verzoeken zijn onder andere getoetst aan de wettelijke bepalingen op gebied van archeologie en cultuurhistorie. Deze bepalingen behoren tot dit vierde basisprincipe.

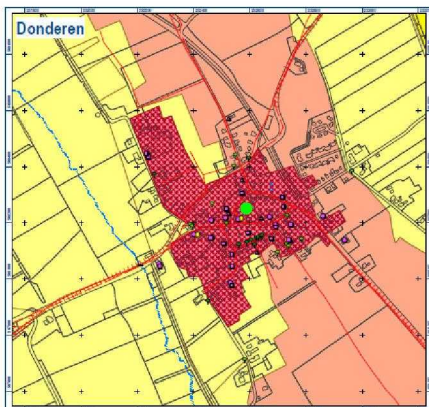
4.1 Bespreking richtlijn

In dit principe komt de bespreking van beschermd stads- en dorpsgezicht aan de orde. De aanwezigheid van beschermd stads- en dorpsgezicht kan een reden zijn voor het weigeren van bebouwing. Daarnaast wordt bij dit principe de cultuurhistorie besproken.

Op de beleidswaarden kaart behorend bij de Structuurvisie Cultuurhistorie staat vermeld:

'Voor de kleine esdorpen streven we naar eenzelfde benadering als van beschermde dorpsgezichten. Er is speciale aandacht vanwege de aanwezige historische karakteristieken en we streven naar het behouden ervan.' (Deel B, bijlage 1 van de Structuurvisie Cultuurhistorie)

Het planvoornemen ligt midden in de cultuurhistorisch zeer waardevolle kern van Donderen (zie ook figuur 4 en bijlage 31). Dit planvoornemen moet dan ook beoordeeld worden als een initiatief binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht.



Figuur 4. De oude historische nederzetting van Donderen volgens de beleidswaardenkaart van de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 (donkerrood geblokte deel). Het planvoornemen ligt in het centrum van de historische kern van het kleine esdorp Donderen (felgroene stip).

Het historisch onderzoek van 5.1.2e komt helaas niet verder dan een samenvattende zin van de gehele Structuurvisie Cultuurhistorie en een kort stukje tekst - geschreven door de initiatiefnemer - waarin onder andere wordt besproken hoelang 5.1.2e op het perceel gewoond heeft (bijlage 15, p5). De inhoud van dit historische onderzoek heeft niets te maken met de inhoud van de Structuurvisie Cultuurhistorie en het beleid dat hierin besproken wordt.

Hieronder wordt de cultuurhistorie besproken aan hand van de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024. Ook komt aan bod of de maatschappelijke belangen dusdanig groot zijn dat cultuurhistorie dient te wijken en bespreken we de mogelijkheid voor een derde brink binnen Donderen.

4.2 Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024

De waardevolle dorpsgezichten van de gemeente Tynaarlo zijn een speerpunt binnen de Structuurvisie Cultuurhistorie (bijlage 4, p4). Donderen behoort tot één van deze waardevolle dorpsgezichten. Het RAAP-RAPPORT (bijlage C van de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024) dicht Donderen als esdorp een cultuurhistorische waardering toe van 4,3 uit 5 (pag 82 van het RAAP RAPPORT, item 92). Hiermee valt Donderen in de hoogste categorie van cultuurhistorische waardering, namelijk 'zeer hoog' (pag 19 van het RAAP RAPPORT).

De Structuurvisie Cultuurhistorie geeft een bindend afwegingskader weer voor gebieden van zeer hoge en hoge waarden, waarin gestreefd wordt naar behoud en/of inpassing (bijlage 4, p4 en 29):

Gebieden van zeer hoge en hoge waarde

Bij ruimtelijke ontwikkelingen streven naar behoud en/of inpassing, borging door middel van dubbelbestemming ('waarde cultuurhistorie') in bestemmingsplannen.

- In deze gebieden is cultuurhistorie mede een bepalende factor bij ruimtelijke plannen. Bij concrete ontwikkelingen gewenste ontwikkelingsrichtingen en adviezen in acht nemen.*
- Er moet aandacht zijn voor cultuurhistorie. Het kan zijn dat er nader onderzoek gevraagd wordt waarin de kansen en beperkingen benoemd worden. Cultuurhistorisch onderzoek dat voorafgaat aan ruimtelijke plan- en besluitvorming sluit aan bij de aard en schaal van het gebied en –vooral- de opgave en is gebaseerd op een omschrijving van de opdracht.
- Wanneer kan worden aangetoond dat een ontwikkeling een dusdanig groot maatschappelijk of openbaar belang heeft dat behoud van cultuurhistorie niet mogelijk is, dan dient uit cultuurhistorisch onderzoek te blijken welke kansen en beperkingen zijn onderzocht. Hierbij ontwikkelingsrichtingen en adviezen ter inspiratie hanteren. Tevens dient een voorstel tot compensatie te worden gedaan.

*Zie bijlage 1 voor de bijbehorende beleidswaardenkaart en bijlage 2 voor de ontwikkelingsrichtlijnen en adviezen.

De ontwikkelingsrichtlijnen behorend bij de oude dorpskern van Donderen zijn weergegeven in de Structuurvisie Cultuurhistorie, Deel B, Bijlage 2, p 63 en 64:

Historische kern met huispercelen, type complex esdorp (Se)

Bij ontwikkeling van dit landschapstype streven naar:

- behoud de onregelmatige paden- en wegenstructuur van het dorpen;
- behoud of herstel de karakteristieke structuur van bebouwing, die deels wel en deels niet op de wegenstructuur is georiënteerd;
- haak bij nieuwe ontwikkelingen aan bij bouwmassa en specifieke karakteristieken van de aanwezige bebouwing, zoals de deeldeuren die naar de straatzijde wijzen;
- behoud de open structuur rond de oudere bebouwing en stimuleer de aanleg van eenvoudige (moes)tuinen en boomgaarden rond de bebouwing;
- behoud en versterk de positie van de brinken in het dorp, onder meer door eventuele beplanting van de brink en herstel of behoud van de poel;
- zorgvuldige omgang met materiaalgebruik in de dorpen, bijvoorbeeld door de wegen niet te asfalteren, maar hiervoor klinkers te gebruiken.
- behoud en herstel van lanen langs de wegen vanuit de brinken, waarbij aan de zijde van de es de laanbeplanting stond bij de rand van het dorp.

4.2.1. Behoud open structuur

Vanwege gelijkstelling aan beschermd dorpsgezicht is de eerste prioriteit van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling binnen de kleine esdorpen het behoud van historische karakteristieken, zoals bijvoorbeeld de open structuur rondom oudere bebouwing.

Behalve in de Structuurvisie Cultuurhistorie komt dit streven terug in meerdere provinciale en gemeentelijke (beleids)documenten:

- Provinciaal beleid, ambitie uit Cultuurhistorisch Kompas (bijlage 30, p36,37):
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
- Gemeentelijk beleid, Toelichting op bestemmingsplan kleinere kernen van de gemeente Tynaarlo (bijlage 5, p45):
Het in de loop van de eeuwen ontstane historische dorpsbeeld is in nog vrij gave toestand bewaard gebleven. De brinken zijn na de negentiende eeuw verdwenen, maar de open ruimten zijn gehandhaafd. In het centrum staan nog een aantal karakteristieke achttiende eeuwse Saksische boerderijen. Het beleid is er op gericht de open ruimten en de karakteristieke bebouwing ook in de toekomst te handhaven.
- Gemeentelijk beleid, Omgevingsvisie Tynaarlo 2023-2040 vermeld over esdorpen (bijlage 6, p22):
Door hun opbouw rond de brink en door de grote bomen kennen deze dorpen een bijzonder groen en besloten karakter. Dit beeld wordt nog versterkt doordat langs de randen van het dorp ‘goorns’ liggen. Dit zijn complexen van kleine, met houtgewas omzoomde huisweiden voor kalveren en paarden.

Het planvoornemen betreft het bebouwen van één van de laatst overgebleven agrarische percelen in het centrum van de oude dorpskern. Het ligt tegenover twee van de oudste Saksische boerderijen van het dorp Donderen (5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e) en draagt daarmee bij aan de open structuur rondom deze oude bebouwing.

Het met houtgewas omzoomde agrarische perceel voldeed aan de beschrijving van een huisweide. De vorige eigenaar liet het perceel regelmatig begrazen door schapen of shetlandpony's. Ook werd het perceel tijdens de jaarmarkt gebruikt voor de tentoonstelling van oude landbouwvoertuigen. Hiermee droeg het agrarische perceel in grote mate bij aan de cultuurhistorische waarde van het dorp.

Bovenstaande informatie staat in schril contrast met de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan, waar met geen woord gerept wordt over het belang van het behoud van open ruimten. Ten onrechte wordt de suggestie gewekt dat het gaat om een 'leegstaand perceel' (paragraaf 3.4.8, omgevingsvisie), een 'verscholen achterafstukje grond' (paragraaf 4.9.2, cultuurhistorie) of een stuk 'braakliggend' terrein (paragraaf 4.6, Bodem) in plaats van waardevolle open ruimte.

Men zou kunnen argumenteren dat er geen open ruimte verloren gaat omdat er vroeger een keuterij op het perceel gestaan heeft (bijlage 1 van toelichting op bestemmingsplan, p5). Het bouwvolume is echter reeds lang opgenomen in de schuur van de Hengstenhouderij van logement Hoving, het latere Café Hoving. De open ruimte rond het logement Hoving is door de bouw van deze grote schuur sterk verminderd. Dit heeft invloed op de openheid rond de voormalige locatie van de keuterij, waardoor bij nieuwe bebouwing wel degelijk historische open ruimte verloren gaat.

4.2.1.1 Precedentwerking

Het toestemmen met dit planvoornemen heeft precedentwerking tot gevolg. Het huidige voornemen heeft er al toe geleid dat er een vooroverleg heeft plaatsgevonden tot een initiatief op het perceel tussen 5.1.2e, te Donderen (bijlage 32). Wij zouden niet verbaasd zijn als meerdere initiatieven in zowel Donderen als overige kleinere kernen in de gemeente Tynaarlo volgen (zie ook fig. 5)



Figuur 5. Open plekken in Donderen die in aanmerking komen voor het bebouwen van open ruimte (kleine rode stippen). Een mogelijk initiatief voor meerdere starters/seniorenwoningen is aangegeven met een extra grote stip.

4.2.2 Maatschappelijk belang ten koste van cultuurhistorie

De Structuurvisie Cultuurhistorie biedt mogelijkheid voor het bebouwen van open ruimten onder de volgende voorwaarde (Bijlage 4, p29 - beleidskader):

Wanneer kan worden aangetoond dat een ontwikkeling een dusdanig groot maatschappelijk of openbaar belang heeft dat behoud van cultuurhistorie niet mogelijk is, dan dient uit cultuurhistorisch onderzoek te blijken welke kansen en beperkingen zijn onderzocht. Hierbij ontwikkelingsrichtingen en adviezen ter inspiratie hanteren. Tevens dient een voorstel tot compensatie gedaan te worden.

Onder maatschappelijk belang zou je kunnen denken aan de behoefte aan woningbouw. Het beleid rondom woningbouw is verwoord in de Omgevingsvisie 2023-2040 (bijlage 6) en de Woonvisie 2023-2027 (bijlage 7). De toelichting op het ontwerp bestemmingsplan bespreekt hierbij wederom alleen de algemene hoofdlijn van een beleidsdocument (par 3.4.2). Waar Tynaarlo breed inderdaad specifiek ingezet wordt op gemêleerde woonwijken en nieuwbouw niet alleen op speciale doelgroepen gericht is, is er ook een separate visie op het gewenste woningaanbod en de nieuwbouw van woningen binnen de kleine kernen. Deze zullen wij hieronder bespreken.

Daarnaast zou men bij maatschappelijk belang kunnen denken aan de impact op toerisme.

4.2.2.1 Woonvisie Donderen – Starters en seniorenwoningen

De omgevingsvisie van Tynaarlo 2023-2040 geeft aan dat de behoefte aan woningbouw in Donderen beperkt is (bijlage 6, p56). Dit sluit aan bij het 'Dorpsbelevingsonderzoek Donderen' uit 2015, waar ruim driekwart van het dorp is tevreden over het huidige woningaanbod.² Als er in Donderen al belang is aan nieuwe woningen, dan gaat dit om kleinere starters/senioren woningen (bijlage 6, p55,56; bijlage 7, p30 en Dorpsbelevingsonderzoek²). In Donderen staan huizen in een hoger segment dan ook vaak langer te koop dan huizen in het lagere segment.

Voor starters/senioren woningen zijn zowel binnen de historische dorpskern als daarbuiten initiatieven te bedenken waarbij het gewenste woningaanbod uitgebreid wordt, zonder dat de karakteristieke open ruimte verloren gaat. De omgevingsvisie en de woningvisie spreken over het splitsen van grote boerderijen (bijlage 6, p55 en bijlage 7, p30). Beide visies zien nieuwbouw weggelegd in het kader van rood voor rood regelingen (bijlage 6, p55 en bijlage 7, p30). Dit zou buiten de historische dorpskern plaats kunnen vinden aan de Noorderes 2 (figuur 5, grote rode stip). Hier bevindt zich thans een boerderijwoning met een enorme schuur. Indien het bedrijf dat er gevestigd zit verplaatst kan worden naar het bedrijventerrein van Tynaarlo, ontstaat er middels een rood-voor-rood regeling ruimte voor een heel aantal nieuw te bouwen starters-/senioren woningen. Dit alles zonder de cultuurhistorie van de oude kern van Donderen aan te tasten.

Het toevoegen van een enkele woning buiten het gewenste woningaanbod binnen het dorp dient geen groot maatschappelijk belang. Zeker niet gezien de alternatieven voor uitbreiding van het gewenste woningaanbod in zowel de oude dorpskern als daarbuiten, waarbij de karakteristieke open ruimte niet verloren gaat. Op basis van dit punt kan dan ook geen dispensatie verleend worden.

4.2.2.2 Toerisme

De Structuurvisie Cultuurhistorie erkent het belang van cultuurhistorie als belangrijke toeristische trekker (bijlage 4, p4). De vele kleine esdorpen met een hoge cultuurhistorische waarde (bijlage 4, p146 (p82 van RAAP-RAPPORT, bijlage C)) zijn een belangrijk onderdeel van deze cultuurhistorie. Het

² Dorpsbelevingsonderzoek Donderen – een Donders mooi plekkie! In opdracht van Belangenvereniging van Donderen en in samenwerking met Hogeschool VHL, Gemeente Tynaarlo en Brede Overleggroep Kleine Dorpen in Drenthe (p66)

toestaan van bebouwing van open ruimte in de kleinere kernen van Tynaarlo zal leiden tot een verlies van de cultuurhistorische waarde, waardoor de gemeente minder aantrekkelijk wordt voor toerisme. Dit treft zowel de economische belangen van de toeristensector in Tynaarlo als het beleavingsgevoel van de toeristen.

4.3 Cultuurhistorische Effect Rapportage (CHER)

Donderen is als cultuurhistorisch beschermd stads- en dorpsgezicht een zeer kwetsbaar gebied voor planologische veranderingen. Wij vinden het zeer kwalijk dat voorafgaand aan de ter inzage legging van dit planvoornemen geen enkele aandacht besteed is aan de cultuurhistorie. Gezien de mogelijke impact van het planvoornemen op de kwetsbare cultuurhistorische waardevolle dorpskern van Donderen was aanvullend onderzoek vanuit de Structuurvisie Cultuurhistorie geïndiceerd (bijlage 4, p29):

Er moet aandacht zijn voor cultuurhistorie. Het kan zijn dat er nader onderzoek gevraagd wordt waarin de kansen en beperkingen benoemd worden. Cultuurhistorisch onderzoek dat voorafgaat aan ruimtelijke plan- en besluitvorming sluit aan bij de aard en schaal van het gebied en –vooral– de opgave en is gebaseerd op een omschrijving van de opdracht.

Ook onder het kopje 'Nader onderzoek' op pagina 48 blijkt dat een cultuurhistorische effect rapportage al in een vroeg stadium aangewezen was:

Er zijn verschillende vormen van onderzoek. Het kan hierbij gaan om een *quickscan*, cultuurhistorische analyse, cultuurhistorische effectenrapportage (CHER), bouwhistorisch onderzoek (en archeologisch onderzoek):

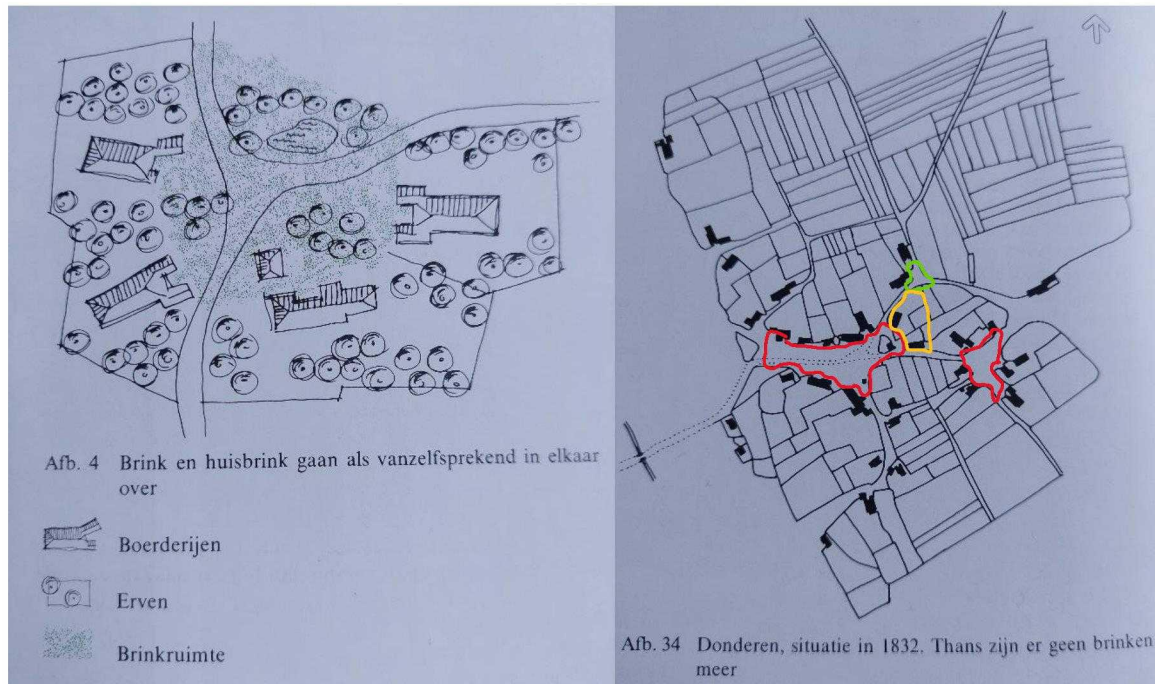
- een *quickscan* is een korte inventarisatie van het aanwezige cultureel erfgoed. De inventarisatie is te globaal voor een waardering en afweging. De *quickscan* wordt ingezet om te kijken of nader onderzoek bij de planvorming nodig is.
- een bouwhistorisch onderzoek brengt bouwhistorische waarden in beeld voor de beoordeling van bouwplannen. Het gaat hierbij om de bouw-, verbouwings- en gebruiksgeschiedenis van gebouwen, gebouwcomplexen, stads- en dorpskernen en bouwblokken.
- een cultuurhistorische analyse is een analyse van een gebied met een inventarisatie en waardering van het erfgoed. Hierbij worden kansen en beperkingen geformuleerd.
- een cultuurhistorische effectrapportage is een toets van de effecten van een ruimtelijke ontwikkeling op de aanwezige cultuurhistorische waarden in een plangebied. Hieraan gaat een cultuurhistorische analyse vooraf. Belangrijkste doel van de CHER, is ervoor te zorgen dat in de diverse stadia van planontwikkeling in een kwetsbaar gebied de cultuurhistorische waarde steeds in de belangenafweging kan worden meegenomen. Het is een kader om goed beargumenteerd te kunnen oordelen over de (cultuurhistorische) kwaliteit van de stedenbouwkundige-, landschaps- en bouwplannen en de effecten ervan op de bestaande cultuurhistorische waarden.

4.3.1 Historische derde brink binnen Donderen?

In de cultuurhistorische analyse zouden we naast alle reeds bekende facetten graag de mogelijkheid van een derde (huis)brink op het kruispunt 5.1.2e met de 5.1.2e (Fig. 6 en Brinkenboek³,

³ Brinkenboek; een verkenning van de Brinken in Drenthe ISBN 9023217691

p7) laten onderzoeken. De huidige vier woningen aan deze mogelijke brink (5.1.2e, 5.1.2e) komen allen met de deeldeuren uit op een gemeenschappelijk open ruimte.

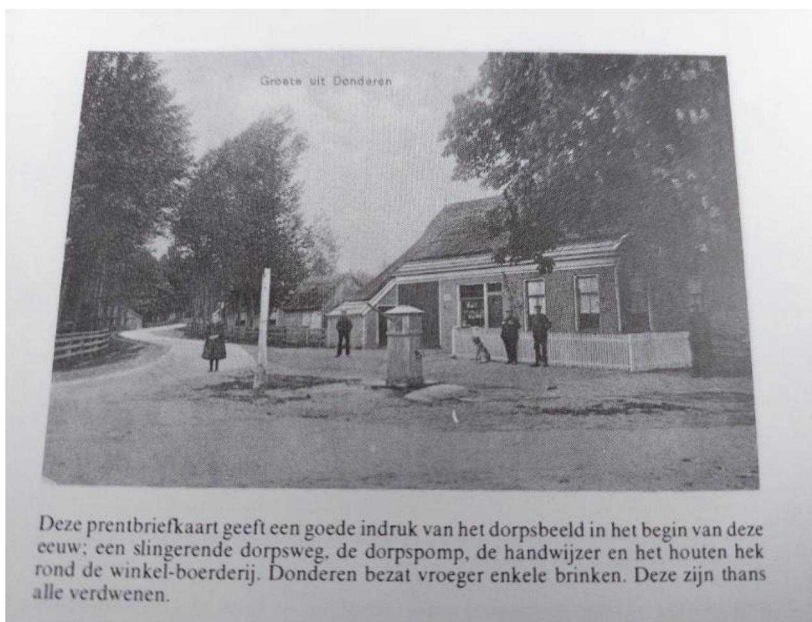


Figuur 6. Links: De huizen aan de 5.1.2e en 5.1.2e vormen mogelijke een huisbrink (p7, Brinkenboek³). Rechts: Minuutplan uit 1832 (p110, Brinkenboek³). Rood betreft de twee bekende brinken, groen de mogelijke huisbrink en geel het perceel van planvoornemen.

Daarnaast voldoet de mogelijke huisbrink aan enkele kenmerken die beschreven staan op pagina 89 van het Brinkenboek³. Kenmerken passend bij toegevoegde functies in vroegere tijden:

- Plaats waar de dorpspomp werd geplaatst (Figuur 7)
- Houden van (jaar) markten, in de eerste plaats veemarkten - De huidige jaarmarkt vindt nog steeds plaats op de wegen tussen de (vermeende) drie brinken (figuur 6, rechts).

Ook had de vroegere winkel-boerderij aan de 5.1.2e een sociale functie (Figuur 7)



Figuur 7. Ansicht met daarop de dorpspomp en de winkel-boerderij (Brinkenboek³, p71).

4.4 Conclusie cultuurhistorie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief gezien wordt de oude dorpskern van Donderen beschouwd en benaderd als beschermd stads- en dorpsgezicht. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze gebieden streven naar behoud van historische karakteristieken, waarbij zowel gemeentelijk als provinciaal beleid streeft naar het behoud van open ruimte. Het creëren van precedentwerking met betrekking tot het bebouwen van de historisch karakteristieke open ruimte (zoals bijvoorbeeld – maar niet beperkt tot – brinken en huisweiden/ goorns) is daarmee onwenselijk.

Cultuurhistorische karakteristieken mogen enkel wijken in geval van groot maatschappelijk belang. Het toevoegen van een enkele woning, welke niet past binnen het gewenste woningaanbod, valt hier niet onder. Zeker niet gezien er binnen en buiten de oude dorpskern van Donderen alternatieven zijn voor het creëren van woningen binnen het gewenste woningaanbod, zonder dat hier open ruimte bij verloren gaat.

Gezien de grote cultuurhistorische waarde van het perceel aan de 5.1.2e te Donderen, dient bij ruimtelijke veranderingen eerst een cultuurhistorische effect rapportage (CHER) plaats te vinden. Graag zien wij in deze rapportage een historisch onderzoek naar de aanwezigheid van een mogelijke derde brink in Donderen. Met behulp van de CHER kan de cultuurhistorie objectief meegewogen worden in het besluit ten aanzien van inbreiding in de oude historische kern van Donderen.

5) Toevoeging van de woning moet passen binnen de ruimtelijke/stedenbouwkundige structuur.

Dit basisprincipe is ook gebruikt bij de toetsing van de eerste serie van dertien verzoeken, waarbij direct erkend moet worden dat dit het minst “tastbare” principe is. Daarentegen is dit principe misschien wel de belangrijkste. Het geeft in essentie antwoord op de vraag : “Is het tussenvoegen van een extra woning ruimtelijk passend?”

Voor de beoordeling van een verzoek op basis van dit principe is voor ons van belang dat het moet gaan om echte open plekken, met andere woorden gaten in de bebouwingsstructuur. Nieuwe bebouwing dient tussen twee andere vormen van bebouwing geplaatst te worden. Een verlenging van de bestaande lintbebouwing komt daardoor niet in aanmerking voor woningtoevoeging.

Daarnaast hanteren wij in principe een minimale kavelbreedte van 18 meter. Hiervan kan slechts afgeweken worden als de directe omgeving een geringere maatvoering wenselijk maakt vanuit stedenbouwkundig perspectief.

Andere belangrijke aspecten die behoren tot dit basisprincipe zijn:

- er dient gebouwd te worden aan de doorgaande weg, waardoor tweedelijs-bebouwing niet mogelijk is;*
- er dient gebouwd te worden aan een verharde weg; woningtoevoeging aan zandwegen vinden wij minder wenselijk (verkeerstechnisch/cultuurhistorisch);*

5.1 Bespreking richtlijn

Het bebouwen van open ruimten van 18 meter of meer in de waardevolle dorpsgezichten van de kleine kernen Tynaarlo komt niet overeen met de ruimtelijke/stedenbouwkundige visie uit de Structuurvisie Cultuurhistorie en overige (beleids)documenten, waarin het behoud van open ruimte in deze historische kernen juist centraal staat (zie ook bespreking 4^e principe).

Indien er toch gekozen wordt voor het bebouwen van de historische open ruimte, bespreken we hier de ruimtelijke/stedenbouwkundige inpassing van het bestemmingsplan aan de hand van

cultuurhistorie en aan de hand van de regels van het moederplan, de bestemmingsregels van het 'bestemmingsplan kleinere kernen Tynaarlo' (bijlage 8).

5.2 Inpassing in plaats van behoud.

5.2.1 Ruimtelijke/stedenbouwkundige inpassing in kader van cultuurhistorie

5.2.1.1 Situatie schets

Het perceel is gesitueerd aan de 5.1.2e in de historisch waardevolle kern van Donderen. Tegenover het perceel liggen twee grote oude Saksische boerderijen aan de 5.1.2e 5.1.2e. De zuidkant van het perceel grenst aan Café Hoving en 5.1.2e en de westkant van het perceel grenst aan de 5.1.2e. Het planvoornemen sluit aan bij bebouwing aan de zuidkant van de 5.1.2e. Dit bestaat voornamelijk uit bebouwing van na 1900.

5.2.1.2 Saksische boerderij of keuterij van het type zij-baander

Initiatiefnemer grijpt de aanwezigheid van de keuterij tussen 1752 en 1875 aan om woningbouw op het perceel cultuurhistorisch in te passen (bijlage 1 van toelichting op ontwerp bestemmingsplan, p5). De keuterij heeft er echter langer niet dan wel gestaan (148 vs 123 jaar). Daarnaast is het bouwvolume van de keuterij reeds lang opgegaan in de bouw van een paardenstal bij café Hoving (zie ook deze zienswijze onder 4.2.1).

De initiatiefnemer vindt het aannemelijk dat de historische keuterij, net als de twee andere Saksische boerderijen aan de 5.1.2e, met een hoog opgaande voorgevel en lagere schuurgevels was uitgevoerd (bijlage 1 van toelichting op ontwerp bestemmingsplan, p5). In de toelichting op het bestemmingsplan wordt dit als feit gepresenteerd: 'In het plangebied heeft voorheen ook een Saksische boerderij gestaan. Deze is echter rond 1900 verwijderd.' (Toelichting 2.1.2 huidige plangebied.)

Wij delen de aanname van initiatiefnemer dat het hier gaat om een keuterij met hoog opgaande gevels niet, mede gelet op de periode van de bouw waarin een ander type keuterij gebruikelijker was.⁴ Volgens de Erfgoedatlas kwam vanaf de 18 de eeuw de boerderij met zij-baanders op, van het dwarsdeeltype. Dit is een ander type boerderij dan het driebeukige hallenhuis, dat vaak nog een Saksische boerderij wordt genoemd⁴. Ook het mogelijke stookhok op de situatie tekening in de periode 1752-1834 (groene vierkant voor keuterij, bijlage 1 van toelichting op ontwerp bestemmingsplan, p5) wijst op een kleine behuizing voor landarbeiders/kleine boeren⁵. Daarnaast pleit de erfverharding naast de keuterij (grijze gebied, bijlage 1 van toelichting op ontwerp bestemmingsplan, p5) voor een kleine keuterij van het type zij-baander, in plaats van een Saksische boerderij waarbij de achterzijde meer op de straat is gericht. Een bouwhistorisch onderzoek of een andere nadere onderbouwing lijkt aangewezen om de aanname van de bouwvorm van een Saksische boerderij met hoog opgaande gevels beter te onderbouwen.

De keuterij in het voorliggende plan is qua vorm en positie afwijkend van de historische vorm en positie. Voor een inpassing in de waardevolle historische kern pleiten wij voor een bouwvorm die past binnen de historische periode van de voormalige keuterij en een bouwlocatie die recht doet aan de positie van de voormalige keuterij. Tevens moet voor de nieuw te realiseren bebouwing rekening gehouden worden met de kenmerken ten aanzien van de bebouwing van na 1900, die wel op de

⁴ Erfgoedatlas – Tynaarlo, een gemeente in kaart en beeld, p40. ISBN 5.1.2e

⁵ Erfgoedatlas – Tynaarlo, een gemeente in kaart en beeld, p50. ISBN 97 5.1.2e

wegenstructuur is geprojecteerd. Zie bijlage C van de structuurvisie cultuur historie, RAAP RAPPORT 2622 p.48:

Historische kern met huispercelen, type esdorp (Se)

Het meest voorkomende dorpsstype in de gemeente Tynaarlo is, dat zal niet verbazen, het esdorp. In deze categorie hebben we Winde, Vries, Bunne, Tynaarlo (figuur 23), Zeegse, Yde, Taarlo, Midlaren, Donderen en Zeijen opgenomen. Kenmerkend zijn:

- een onregelmatige paden- en wegenstructuur aan de rand van of tussen één of meerdere essen;
- een verdichting van de bebouwing tussen de wegen, die samen het dorp vormt;
- oudere (< 1900) bebouwing die niet op de wegenstructuur is georiënteerd, maar schijnbaar onder een hoek op de weg staat, vaak wat verder terug op de percelen;
- met name jongere bebouwing (> 1900), zoals burgerwoonhuizen en woonwinkelpanden, die wél op de wegenstructuur geprojecteerd is;
- een open structuur rond de oudere bebouwing; deze bebouwing werd omringd door moestuinen en boomgaarden;
- brinken (pleinvormige ruimtes) als agrarisch en sociaal middelpunt met functies op het gebied van het produceren van hout, het bijeenbrengen van vee en het houden van markten;
- verwijde wegaansluitingen op de plekken waar meerdere wegen bij elkaar komen.

5.2.2 Ruimtelijke/stedenbouwkundige inpassing in kader van ‘Bestemmingsplan kleinere kernen gemeente Tynaarlo’

Het nieuwe bestemmingplan bevindt zich in het gebied van het bestemmingsplan kleine kernen Tynaarlo en zal hier op termijn ook aan moeten worden toegevoegd. Randvoorwaarden gebaseerd op het moederplan lijkt aangewezen om tot een goede stedenbouwkundige inpassing te komen.

Alle informatie uit bovenstaande zienswijze meegewogen, zouden de bestemmingsregels moeten leiden tot het verwezenlijken van de onderstaande doelen:

- Inpassing keuterij op voormalig locatie.
- Cultuurhistorische open ruimte zo veel mogelijk handhaven.
- Houtsingel opnemen in bestemmingsplan
- Strijdig gebruik – herstel van initiële tuinplan alvorens te starten met bouwen
- Overige bouwregels

5.2.2.1 Inpassing van keuterij op de voormalige locatie.

Zoals reeds bij de cultuurhistorische inpassing is beschreven heeft er vroeger waarschijnlijk een keuterij van het type zij-baander gestaan. Bestemmingsregels zouden de bouw van een Saksische boerderij onmogelijk moeten maken:

Hoofdvorm:

Keuterij van het type zij-baander. Voorbeelden binnen de oude historische dorpskern van Donderen: , ,  en  (figuur 8).



Figuur 8. Verschillende keuterijen binnen de oude historische dorpskern van Donderen

Het gebouw wordt voorzien van naar de straat gerichte deeldeuren, zoals bij een zij-baander gebruikelijk is (Zie ontwikkelingsrichtlijnen in bijlage B van de Structuurvisie Cultuurhistorie, p63 en 64).

De deeldeuren kunnen eventueel worden gebruikt als hoofdentree.

Bouwafmetingen:

Voor de bouwhoogte wordt aansluiting gezocht bij de bebouwing aan de 5.1.2e. De bouwhoogte is hier ongeveer 8 meter. De keuterijen aan 5.1.2e 5.1.2e hebben een vergelijkbare hoogte. De goothoogte/druiplijn voor het woongedeelte is 3 meter en de goothoogte/druiplijn voor het deel gedeelte is 1,5 meter. De naar de straat gerichte gevel bestaat voor 50% uit een hoge goot/druiplijn en voor 50% uit een lage goot/druiplijn.

Voor een bijgebouw is de nokhoogte 6,5 meter en de goothoogte ter plaatse van deuren 3 meter en voor de rest 1,5 meter.

Dak

Het dak wordt vormgegeven als schilddak of zadeldak of een combinatie van beide. Eventueel kan een wolfseind worden toegepast. De nokrichting van het dak is parallel aan de as van de middenweg. Het dak wordt bedekt met riet. De dak helling bedraagt niet minder dan 50° (ipv 30). Hierdoor zijn er geen dakkappen mogelijk aan de aan de straatzijde van de bebouwing.

Gevels

In de metselwerk aan de kopse kant van de gevels wordt boerenvlechtwerk toegepast.

5.2.2.2 Cultuurhistorische open ruimte zo veel mogelijk handhaven.

Ten einde de cultuurhistorische ruimte zo veel mogelijk te waarborgen stellen wij de volgende regels voor:

Plaatsing op het bouwperceel: Het bouwvlak wordt zo dicht mogelijk gesitueerd op de locatie van de gesloopte keuterij. Binnen dit bouwvlak dient gebouwd te worden.

Het bouwvlak heeft een breedte van 15 meter en een diepte van 15 meter. Het bouwvlak heeft dus een oppervlakte van 225 m². De huizen aan de 5.1.2e hebben een breedte van ongeveer 10 meter. De keuterijen aan 5.1.2e en de Waard 4 hebben een vergelijkbare grootte. Als referentie ten behoeve van inpassing kan ter inspiratie gekeken worden naar de keuterijen in figuur 8 en eventuele andere keuterijen binnen het dorp. De naar de weg gekeerde bouwgrens ligt niet dieper dan 3 meter vanaf de perceelgrens aan de 5.1.2e.

Aan beide zijden van het bouwvlak wordt een 5 meter brede strook toegevoegd om erfinrichting zoals bestrating mogelijk te maken. Voor het bouwvlak bevindt zich maximaal 3 meter grond. In totaal wordt het bouwperceel 25 maal 18 meter is 450 m² groot. Hierdoor zijn vergunde en vergunningsvrije bouwwerken qua omvang beperkt en blijft het open karakter van het perceel grotendeels gewaarborgd.

De rest van het perceel behoud een agrarische bestemming en krijgt de dubbel bestemming “waarde cultuurhistorie”. Hierdoor kan deze worden ingericht als huisweide, boomgaard, goorn etc. en wordt de karakteristieke open structuur grotendeels gewaarborgd.

5.2.2.3 Houtsingel

Het kappen van de bomensingel langs de perceelsgrens met 5.1.2e en 5.1.2e heeft zonder vergunning plaatsgevonden. Een herplantplicht past binnen het beleid van de gemeente (bijlage 20, p2).

Bij de bestemmingwijziging wordt een 10-15 meter brede houtsingel ingetekend conform de positie van de gekapte bomensingel langs de perceelgrens met 5.1.2e en 5.1.2e. Centraal in deze strook dienen één of twee rijen zomer eiken geplant te worden met een onderlinge afstand van ongeveer 5 meter. Deze locaties tevens beschrijven als groeiplaats voor een monumentale boom. Verder een ondergroei van hulst of andere echte streek eigen struiken, oa meidoorn. De gebieden aangegeven met houtsingel mogen niet worden bebouwd.

In het bestemmingsplan kleine kernen Tynaarlo staat over houtsingels geschreven:

Voorzover de gronden zijn aangegeven met 'houtsingel' dient de bestaande beplanting zoveel mogelijk te worden gehandhaafd.

Bij de afweging om een verzoek om een kapvergunning op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening, wordt de betekenis voor het ruimtelijk beeld van de aanwezige boombeplanting op de gronden, aangegeven met 'houtsingel', betrokken.

5.2.2.4 Strijdig gebruik

Het bestemmingsplan voorziet in een clause voor strijdig gebruik met de volgende bewoordingen:

Onder c: het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken op het woonperceel 5.1.2e te Donderen overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, indien de erfinrichting niet is aangelegd en in stand wordt gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan dat als [Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan](#) bij de regels is opgenomen.

Het hier gerefereerde landschappelijke inpassingsplan komt niet overeen met het initieel vergunde landschappelijke inpassingsplan van Het NoorderErf, waar tevens een instandhoudplicht op rustte (bijlage 29). Meer dan 50% van de bomen die zouden blijven staan, evenals het bosplantsoen aan de 5.1.2e, zijn naar eigen inzicht van initiatiefnemer gekapt zonder aanvullende vergunning. De situatie in het gerefereerde inrichtingsplan is daarmee van de hand van initiatiefnemer in strijd met de verleende vergunning.

Indien er geen herplantplicht wordt opgelegd voor de reeds gekapte houtsingel en er geen houtsingel wordt ingetekend binnen het bestemmingsplan (zie 5.2.2.3), dient onder strijdig gebruik het oorspronkelijke (en vergunde) landschappelijk inpassingsplan gerefereerd te worden, inclusief toelichting op het plan (bijlage 15, p8-15). Ook dient de bijbehorende bomenkaart/situatietekening (bijlage 33) van de originele kapaanvraag toegevoegd te worden ten behoeve van bepalen van de omvang van de beplanting.

Tevens toevoegen dat er geen bouwwerkzaamheden mogen plaatsvinden zolang niet voldaan is aan het landschappelijk inpassingsplan conform de instandhoudplicht uit de WABO 20220330, inclusief het tuinplan en de bomenkaart/situatie tekening.

5.2.2.5 Overige bouwregels

Ten aanzien van de overige bouwregels zien wij graag de overige aanpassingen teneinde de open ruimte op het perceel zoveel mogelijk te waarborgen.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

a. de bijbehorende bouwwerken worden in het achtererfgebied gebouwd;

aanpassen naar: de bijbehorende bouwwerken worden in het achtererf gebied gebouwd en binnen het bouwvlak.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Aanpassen:

a. 3.2.1 onder d. *graag verwijderen; dichter dan 3 meter van de erfgrans bouwen is niet nodig.*

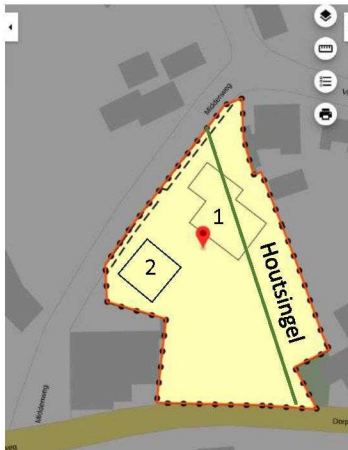
c. 3.2.1 Onder g *dakhelling alleen aan de achterzijde van het pand kleiner dan 50 graden of plat; geen dakkappen aan de voorkant.*

e. 3.2.2 *geen erkers en toegangsportalen aan de weg gekeerde zijde*

f. 3.2.2 onder e. *carports en overkappingen zijn niet toegestaan.*

5.1 geen Jeugd ontmoetingsplek, dit verwijderen

6.1 geen nutvoorzieningen openbaar nut, dit verwijderen.



Figuur 9. Globale weergave plangebied.

1: bouwvlak woning volgens planvoornemen. 2: bouwvlak op historische locatie keuterij. Houtsingel en gronden buiten het bouwperceel worden krijgen dubbelbestemming 'agrarisch – cultuurhistorie' ten einde de open ruimte te waarborgen.

5.3 Conclusie inpassing binnen de ruimtelijke/stedenbouwkundige structuur

Het bebouwen van open ruimte past niet binnen de ruimtelijke/stedenbouwkundige structuur van de omgeving.

Mocht er toch voor bebouwing gekozen worden, dan is historisch bouwonderzoek naar het type woning geïndiceerd. De aanname van initiatiefnemer dat op het perceel sprake was van een Saksische boerderij is niet onderbouwd. Er zijn daarentegen meerdere historische aanwijzingen dat het ging om een kleine keuterij van type zij-baander. Inpassing met zo veel mogelijk behoud van open ruimte lijkt het beste mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- Woning op de plek van de voormalige keuterij
- Bouwregels dusdanig opgesteld dat uiterlijk en grootte past bij een keuterij, type zij-baander.
- Slechts een deel van het perceel krijgt woonbestemming, het overige blijft agrarisch met dubbelbestemming 'houtsingel' en 'cultuurhistorie'.
- Het plan kan pas ten uitvoer gebracht worden wanneer het initiële inrichtingsplan – en een eventuele herplantplicht van de bomensingel – plaats heeft gevonden
- Overige bouwregels worden dusdanig aangepast dat geen verdere bebouwing mogelijk is en de open ruimte gehandhaafd blijft.

6) Binnen recente en toekomstige ontwikkelingsgebieden zijn geen mogelijkheden

Dit is niet van toepassing op de historische dorpskern van Donderen.

7) Er mag geen strijd ontstaan met het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid

Hier hebben wij geen specifieke zienswijze op.

Nadere onderzoeken

In de Algemene wet bestuursrecht artikel 3.2 wordt besproken dat

Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Gezien het planvoornemen niet alle relevante informatie verstrekt, verzoeken we de Raad de volgende onderzoeken te laten plaatsvinden, alvorens het planvoornemen te beoordelen:

- Onderzoek naar verloren gegane natuurwaarde op het perceel aan de 5.1.2e te Donderen, met als uitgangssituatie de houtopstand op het perceel voorafgaand aan de kapaanvraag van WABO 20220330.
- Een cultuurhistorische analyse gevolgd door een cultuurhistorische effect rapportage ten aanzien van de gevolgen van inbreiding in de oude historische kern van Donderen voor de cultuurhistorie, toerisme en andere relevante aspecten. Hierin zien wij graag de mogelijkheid van een derde brink in Donderen meegenomen.

Mocht de Raad tot het oordeel komen dat de open ruimte op het perceel aan de 5.1.2e bebouwd kan worden, dan verzoeken wij om het volgende:

- Een bouwhistorisch onderzoek naar de keuterij die eerder op het perceel gestaan heeft

Wij zien graag dat het college Raap, Libau of een vergelijkbaar bureau de opdracht geeft tot een nader onafhankelijk onderzoek.

Samenvatting

Het besluit ten aanzien van voorgelegde bestemmingswijziging dient niet licht genomen te worden, omdat vanwege precedentwerking dit besluit invloed heeft op inbreiding binnen alle historische dorpskernen van de kleine kernen in Tynaarlo.

Zowel provinciale als gemeentelijke beleidsdocumenten streven naar het behoud van open ruimte als historische karakteristiek van esdorpen. Nieuwbouw ten koste van open ruimte is binnen de historische dorpskernen van Tynaarlo dan ook onwenselijk. Zeker gezien de andere mogelijkheden tot uitbreiding van het gewenste woningaanbod - zowel binnen als buiten de historische kernen - zonder dat er open ruimte verloren gaat.

Het planvoornemen verstrekt onvolledige informatie met betrekking tot natuurwaarde, landschappelijke inpassing en cultuurhistorie belangen. Nader onderzoek is gewenst om tot een goed gemotiveerde belangenafweging te komen.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24